

ALLCOMDER S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2012

Identificación y Objeto de la Compañía

ALLCOMDER S.A., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, creada mediante Escritura de Constitución, otorgada por el Dr. Roberto Salgado Salgado Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, el 25 de agosto de 2000, e inscrita en el Registro Mercantil con el número treinta cincuenta y uno, el 6 de octubre del mismo año.

La compañía tiene como objeto social las siguientes operaciones:

- ✓ Compra, Venta, Arrendamiento, Administración de bienes inmuebles, a su corretaje, permuta y agenciamiento así como cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con los bienes inmuebles.
- ✓ La compañía podrá importar, comprar o arrendar maquinaria liviana y pesada para la construcción.
- ✓ Podrá realizar y celebrar toda clase de actos y contratos ya sean civiles o mercantiles, de la naturaleza que fueren, con empresas privadas, públicas o semi públicas

Principales Principios y/o Criterios Contables Aplicados

Aplicación de cumplimiento con (NIIF)

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicables a las compañías que fueron agrupadas en el tercer grupo de implementación en el Ecuador a partir del año 2012, por la Superintendencia de Compañías.

Moneda Funcional y transacciones en moneda extranjera.

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de circulación en la Republica del Ecuador a partir de marzo del 2000.

Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros se clasifican activos y pasivos financieros. Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: Efectivo y equivalentes en efectivo, inversiones, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y otros activos financieros.

Las políticas contables relacionadas con los activos financieros de la empresa son como sigue:

Efectivo y Equivalentes.- Comprende efectivo en caja, depósitos bancarios que son convertibles a importe efectivo y están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en el valor y no sujetos a riesgo de cambios en su valor razonable.

Cuentas por Cobrar y otros activos financieros por cobrar.- Son contabilizados al valor de los importe adeudado, Su políticas de crédito hasta 60 días, y sus créditos a los clientes no generan intereses. Dentro de estas cuentas se registran los valores por cobrar por servicios prestados a clientes, otros valores por cobrar, y terceros de corto plazo

Pasivos Financieros.- Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

Cuentas por Pagar, Provisiones Sociales, Proveedores por pagar, y otros pasivos financieros, de igual forma las cuentas por pagar las mantiene una política de pago a proveedores de 60 días.

Periodo Cubierto

Los estados financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012.

Propiedades Planta y Equipos

Al 31 de diciembre de 2012, las Propiedades y Equipos se registran al costo de adquisición. Las depreciaciones han sido determinadas en base al método de línea recta; se aplican porcentajes de depreciación (10, 20 y 33.33%%).

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para ayudar o mantener el beneficio económico futuro esperado de las propiedades y equipos, se reconoce como gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Provisión Beneficios Sociales

La compañía ha provisionado los Beneficios Sociales que por ley le corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo. La participación de los trabajadores en las utilidades, registran anualmente una provisión para el pago, aplicando una tasa del 15% sobre la utilidad antes de impuestos.

Reconocimiento de Ingresos y gastos

Los ingresos por la prestación de los servicios en el curso de las actividades ordinarias, se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida.

Los ingresos por servicios son reconocidos como tales basado en el progreso de los servicios a la fecha del balance y no hay importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados; los gastos y costos asociados se

reconocen cuando incurren en ellos. Los gastos se reconocen mediante el método de acumulación (cuando se incurren).

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene un compromiso como resultado de un suceso pasado o presente, y es probable la obligación. Las provisiones se miden en base a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la cuenta en la fecha del balance.

Aspectos Tributarios

La empresa en el año 2012, ha cumplido con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI. Los criterios de aplicación de las normas tributarias, surgen del entendimiento por parte de la administración de dichas normas que eventualmente podrían no ser compartidas con las autoridades del Servicio de Rentas Internas.

Determinación de Resultados

Todos los ingresos y gastos son reconocidos y registrados al momento en que realizan las operaciones o transacciones por parte de la empresa (Método de Acumulación y Devengado).

Negocio en Marcha

ALLCOMDER S.A. Es una compañía con antecedentes de empresa en marcha por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución. La empresa ha generado durante el ejercicio económico 2012 ventas, gastos, nomina, activos y pasivos.

ESTRUCTURA DE LAS DIFERENTES CUENTAS DE BALANCE

Activo Disponible

El saldo está estructurado de la siguiente forma:

| Bancos | 2011 | 2012 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| Cajas | 1.047,27 | 6.113,50 |
| Bancos | a) 0,00 | 0,00 |
| | 1.047,27 | 6.113,50 |

- a) La cuenta bancaria se encuentra conciliada, mantiene un saldo contable sobregirado por lo cual su saldo se transfiere a sobregiros ocasionales en el pasivo.

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

La cuenta Clientes con un saldo acumulado al 31 de diciembre del 2012 de **US\$ 171.111,70**, se detalla a continuación:

| CLIENTE | REF | 2012 |
|-----------------------------------|-----|------------|
| Fideicomiso Plaza de las Américas | 1 | 150.404,99 |
| Roche Ecuador | 2 | 6.080,16 |
| Kraft Foods Ecuador | 2 | 2.707,35 |
| Préstamos FPDLA | 3 | 8.951,90 |
| Varios Clientes | | 2.967,30 |
| Total cuentas por cobrar | | 171.111,70 |

1. Corresponde a la facturación de diciembre del 2012, recaudados en enero del 2013
2. Facturación recuperada en el primer trimestre del 2013
3. Cuentas que se liquidan en el primer trimestre del 2013

OTRAS CUENTAS POR COBRAR

| Descripción | Referencia | 2012 |
|---|------------|------------------|
| Cuentas por Cobrar Empleados | 1 | 20.004,71 |
| Garantías Arriendos | 2 | 23.891,60 |
| Total Cuentas por Cobrar locales | | 43.896,31 |

1. El saldo al 31 de diciembre de 2013, son descontados en rol de pagos del personal durante el primer semestre del años 2013.
2. Garantías pagados por los alquileres de los parqueaderos que están a disposición del complejo Plaza de las Américas (Parqueadero Veracruz, y Parqueadero República que pertenecen al IESS US\$ 11.891,60 y parqueadero NNUU y Veracruz de propiedad Inmobiliaria Construcciones y comercio Exterior US\$ 12.000,00)

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

| Descripción | Referencia | 2012 |
|----------------------------------|------------|-----------|
| Seguros pagados por Anticipado | 1 | 16.421,14 |
| | | |
| Gastos Prepagados | 2 | 19.000,00 |
| Anticipos y cuentas por liquidar | 3 | 937,00 |

1. Corresponde a la prima de seguros de la empresa y que deben se amortizados durante los primeros 8 meses del año 2013, de acuerdo al período de cobertura de las pólizas de seguros y cuyo gastos corresponde al año 2013.
2. Valor que será cubierto o registrado con cargo al gasto en el año 2013 en los primeros meses del año 2013.

3. Se relacionan con anticipos que la empresa ha entregado para realizar gastos operacionales y que son liquidados en cuanto se haya ejecutado completamente cada actividad.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

El saldo de la cuenta activos por impuestos corrientes asciende a US\$ 110.948,00 cuyo valor se descompone de la siguiente manera:

- Retenciones en la fuente del ejercicio US\$ 43.539,75, los mismos que serán cruzados con el impuesto a la renta anual, y el remanente que queda será presentado al SRI el correspondiente reclamo por el crédito tributario del periodo hasta el mes de julio de 2013.
- Crédito Tributario del IVA US\$ 47.829,00, saldo del crédito tributario por declaraciones mensuales del impuesto al valor agregado 31 de diciembre de 2.013, valores que frecuentemente están siendo presentados reclamos para devolución de Retenciones en la fuente del IVA al SRI, entre 2 y 3 veces al año.
- Crédito tributario por retenciones en la fuente del Años anteriores por US\$ 11.230,70, valores que permanecen pendientes de compensación en declaraciones del impuesto a la renta anual de la empresa.
- Devolución reclamos IVA por un valor de US\$ 8.348,55, este valor consta independiente por una negativa de reembolso del SRI, el mismo que se presentó impugnación a la resolución recibida, y que como echo subsecuente fue atendido favorablemente por el Servicio de Rentas Internas.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

El movimiento de los activos fijos y sus depreciaciones es el siguiente:

| | |
|---|-----------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 | 38.323,41 |
| Baja de activos por Estar completamente depreciados y obsoletos, fueron dados de baja | 30.657,48 |
| Total Propiedad planta y equipo al 31 diciembre 2012 | 7.665,93 |

Depreciaciones:

| | |
|---|------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 | -32.669,13 |
| Ajustes por aplicación NIIF'S primera vez | -649,87 |
| Baja de activos por Estar completamente depreciados y obsoletos, fueron dados de baja | 30.551,54 |
| Total depreciación acumulada al 31 diciembre de 2012 | -2.767,46 |

Propiedad Planta y Equipo Neto al 31 diciembre de 2012 **4.898.47**

PROVEEDORES LOCALES

La cuenta proveedores presenta un saldo de US\$ 170.083,32 según anexo de proveedores que mantienen la política de 60 días crédito, y se van cancelando de acuerdo a su vencimiento en los primeros meses del año 2013, esta conformado por:

| | |
|--|----------------|
| • Proveedores a Crédito | US\$ 81.318,77 |
| • Proveedores a Contado | US\$ 28.259,97 |
| • Proveedores de Caja Chica | US\$ 374,32 |
| • Proveedores Canjes | US\$ 51.648,12 |
| • Anticipos Eventos y Servicios Públicos | US\$ 8.482,14 |

OBLIGACIONES FINANCIERAS:

La compañía presenta obligaciones de US\$ 74.165,72, que corresponde a sobregiro contable al 31 de diciembre de 2012 POR **US\$ 70.354,47**, y corresponden a cheques girados y que no fueron presentados al Banco para el cobro correspondiente, o que en muchos casos no fueron retirados por el proveedor. Un valor por pagar a la tarjeta de crédito VISA que la empresa mantiene en el Produbanco, por un valor de **US\$ 3.811,25**

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Saldo al 31 de diciembre del 2012 51.236,71 y esta compuesto de la siguiente forma:

| | |
|--|----------------|
| • Impuestos mensuales Por pagar | US\$ 9.003,25 |
| • Impuesto a la renta anual | US\$ 21.926,87 |
| • Cuentas con el IESS | US\$ 8.340,22 |
| • Obligaciones con Empleados | US\$ 5.093,14 |
| • Participación Trabajadores del período | US\$ 6.873,23 |
| | ----- |
| Total otras obligaciones | US\$ 51.236,71 |

OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al cierre del ejercicio 2012 presenta un saldo pendiente de pago de US\$ 38.055,59, el mismo que se desglosa en:

| | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| • Anticipo para Obras | 1 | US\$ 14.095,41 |
| • Valor para Garantías arriendos | 2 | US\$ 23.891,60 |
| • Otras cuentas por pagar | | US\$ 68,58 |

1. Los anticipos recibidos para obras que se ejecutan en el complejo Plaza de las Américas, los mismos que son liquidados en el primer trimestre del año 2013.
2. El valor de garantías arriendos, corresponde a valores recibidos del Fideicomiso Plaza de las Américas y que fueron utilizados para entregar garantías en arriendos de parqueaderos de propiedad el IESS, y del parqueadero de la Naciones Unidas y Veracruz, y que son para uso de estacionamientos para clientes de Plaza de las Américas.

PASIVOS NO CORRIENTES:

El único valor que permanece en este segmento corresponde a la provisión para desahucio realizado como parte de la implementación de las NIIF para PYMES, el monto es de US\$ 10.702,00.

PATRIMONIO:

El patrimonio de ALLCOMDER S. A., al cierre del ejercicio 2013 asciende a US\$ 25.925,19, y esta compuesto de las siguientes cuentas:

| | | | |
|--|------|-----------|---|
| • Capital social | US\$ | 800,00 | 1 |
| • Reserva Legal | US\$ | 800,00 | |
| • Resultados por adopción NIIF primera vez | US\$ | -7.300,19 | 2 |
| • Resultados del ejercicio | US\$ | 17.021,40 | 3 |

1. El social suscrito de la compañía es de US \$ 800,00 dividido en ochocientas acciones de US \$ 1,00 cada una.
2. Corresponde a la aplicación de las NIIF para PYMES que se aplicó al 31 de diciembre de 2011 e ingresada contablemente como saldos iniciales del período, el valor corresponde en su mayoría al ajuste de provisiones de empleados.
3. El resultado del ejercicio permanece en esta cuenta hasta que la Junta de Accionista decida el destino de las mismas en el mes de abril de 2013, cuando se apruebe los balances del período.

INGRESOS:

Ingresos operacionales desglosados en los siguientes rubros:

| | | |
|-----------------------------|------|--------------|
| • Ingresos operacionales | US\$ | 2.090.837,76 |
| • Ingresos no operacionales | US\$ | 29.040,65 |

Los ingresos operacionales facturados al Fideicomiso Plaza de las Américas, por concepto de la operación del complejo Plaza de las Américas, durante el ejercicio 2012, y la comisión por administración que le corresponde a ALLCOMDER durante el período y que suma US\$ 48.000,00.

Los ingresos no operacionales corresponden a intereses recibidos por reclamos del de impuestos al SRI, y otros ingresos del periodo.

EGRESOS "GASTOS"

Los gastos de ALLCOMDER durante el año 2012 ascienden a US\$ 2'074.057,91 se distribuyen en:

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Gastos del personal | US\$ 494.232,29 |
| Gastos de Mercadeo | US\$ 70.049,80 |
| Mantenimientos y Reparaciones | US\$ 49.708,24 |
| Gastos Legales | US\$ 19.889,44 |
| Gastos de Oficina y Sistemas | US\$ 24.016,83 |
| Eventos | US\$ 192.704,30 |
| Seguros | US\$ 23.633,97 |
| Parqueaderos | US\$ 220.642,62 |
| Depreciaciones y Amortizaciones | US\$ 1.199,65 |
| Gastos Comunales | US\$ 317.020,02 |
| Operación ALLCOMDER | US\$ 367.904,87 |
| Gastos de Infraestructura | US\$ 25.595,44 |
| Gastos no Operacionales | US\$ 1.903,82 |
| Gastos Obras | US\$ 208.635,64 |
| Otros gastos | US\$ 56.920,98 |

Utilidad del Ejercicio


La utilidad del ejercicio asciende a US\$ 45.821,50, del cual después del cálculo del 15% participación Trabajadores, gastos no deducibles, deducción empleados con discapacidad y cálculo del impuesto a la renta causado se obtiene la utilidad neta a disposición de los accionistas el monto de \$ 17.021,40.

Hechos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de nuestro informe, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ing. Julio Olmedo
Gerente Financiero



Lcdo. Medardo Villacís V.
Contador