

MIDCANSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

MIDCANSA CIA. LTDA. con número de RUC 1791880579001, fue constituida en el Ecuador el 21 de septiembre del 2001. Su objeto social es intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, autorizado por las leyes para este tipo de compañías, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arrendamiento, constitución y sesión de gravámenes.

El capital suscrito y pagado es de USD \$ 1.992,00 divididos en 996 participaciones de USD \$ 2.00 cada una.

A continuación se detalla la composición del Capital:

Nombre	% Participación	Valor Total
Baca Cobo Fabián	3%	50,00
Baca Moscoso Fausto	4%	86,00
Baca Moscoso Gonzalo	1%	10,00
Baca Samaniego Diego	25%	496,00
Baca Samaniego Martha	2%	30,00
Casa Baca S.A.	12%	244,00
Chiriboga Cattani Ignacio	1%	26,00
Fernández de Córdova Diego	1%	20,00
Ledesma Andrade Cecilia	8%	156,00
Merino Monje Juan Francisco	17%	348,00
Ministerio de Economía y Finanzas	7%	146,00
Proaño Dollera Jorge	6%	116,00
Vivanco Freile Santiago	13%	264,00
Total	<u>100%</u>	<u>1.992,00</u>

MIDCANSÁ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 1. Constitución y operaciones..... Continuación/

Su oficina está ubicada en la Av. Jerónimo Carrión No. 1865 y Av. 10 de Agosto en la ciudad de Quito.

En la actualidad sus administradores son los que se indican a continuación:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Período en años
Merino Monje Juan Francisco	Gerente General	13/06/2014	2
Baca Samaniego Diego Fernando	Presidente	13/06/2014	2

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2.2. Bases de Elaboración

La presentación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's exigen la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 2.

En algunos casos, la Administración debió emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la Empresa. Los juicios que la gerencia efectuó en la aplicación de las políticas contables y que tienen la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen igualmente en la nota 2.

MIDCANSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVA..... Continuación/

- 2.3. **Efectivo y equivalentes** - Se considera como equivalentes de efectivo los saldos de bancos y de cajas.
- 2.4. **Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar están valoradas a su valor probable de recuperación. No se ha establecido provisión alguna por cuentas de dudoso recaudo.
- 2.5. **Ingresos y gastos.**- Los ingresos generados por el giro del negocio, se registran cuando se emite la correspondiente factura y los gastos son registrados cuando se causan.
- 2.6. **Propiedad y equipo** - Se reflejan a su costo de adquisición más las variaciones por revalorizaciones efectuadas. Las revalorizaciones se efectuarán cada 5 años.
- 2.7. **Registros contables y unidad monetaria.**- Los libros contables de la empresa se expresan en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial del Ecuador a partir de marzo del 2000.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El resumen de Efectivo y Equivalentes es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja Chica	39,92	-
Bancos (i)	3.594,54	713,56
Total	<u>3.634,46</u>	<u>713,56</u>

- (i) Corresponde a los saldos bancarios mantenidos en Instituciones Financieras locales.

MIDCANSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 4. CRÉDITO TRIBUTARIO

El resumen de Crédito Tributario es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Iva en Compras	354,96	-
Retenciones Iva Clientes	52,80	-
Crédito Tributario	416,00	-
	-	-
Total	<u>823,76</u>	<u>-</u>

NOTA 5. PROPIEDAD Y EQUIPO

Su composición es como sigue:

		Diciembre 31,	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos - Costo Histórico	(i)	20.545,29	20.545,29
Revalorización	(ii)	1.757.385,00	1.757.385,00
		-	-
Total		<u>1.777.930,29</u>	<u>1.777.930,29</u>

- (i) Corresponde a un terreno de 48 hectáreas de superficie ubicado en el sector de Tumbaco, que fue dado como aporte de capital cuyo costo histórico es de USDS 1.992,00; adicionalmente se incluye un valor de USDS 18.815,00 provenientes de gastos activados por el mantenimiento y conservación del inmueble; sin embargo, no hemos podido evidenciar ningún soporte al respecto de tales gastos.
- (ii) Efecto de revalúo del terreno, realizado por un perito calificado.

MIDCANSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 6. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

Su composición es como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar socios	(i)		3.353,00
Total		<u>-</u>	<u>3.353,00</u>

- (i) Durante el año 2014 se procedió a dar de baja dicho pasivo.

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Su composición es como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar relacionadas	(i)	62.410,30	2.800,00
Total		<u>62.410,30</u>	<u>2.800,00</u>

- (i) Corresponde a cuentas por pagar a BMV Inmobiliaria, del cual no se conoce el plazo o fecha de cancelación. Este préstamo genera un interés del 8% anual, este gasto interés es registrado en el periodo 2015.

MIDCANSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 8. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía refleja un saldo de US\$386.624 como Impuesto Diferido, el mismo que corresponde al impuesto a la renta asociado al incremento del revalúo realizado. Se originó el 01 enero del 2011 como parte de la obtención del Balance de Apertura.

NOTA9. PATRIMONIO

9.1. Capital

Las participaciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2014 comprende 996.00 participaciones ordinarias de valor nominal de USD 52 cada una.

9.2. Superávit por Revaluación - Terreno

Corresponde a la reserva por la revalorización de un Terreno por un valor de USDS 1.757.385 y su efecto por el reconocimiento del Pasivo Diferido por USD\$ 386.625, reconocidos en el año 2011.

9.3. Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios. Véase estado de cambios en el patrimonio.

MIDCANSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 10. INGRESOS OPERACIONALES

El resumen de Ingresos es como se detalla a continuación:

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingreso Operacionales:			
Arriendos	(i)	5.200,00	-
Ingresos no Operacionales:			
Otros Ingresos	(ii)	3.353,00	-
Total		<u>8.553,00</u>	<u>-</u>

- (i) Corresponde al alquiler de Terreno a TOYOTA DEL ECUADOR.
(ii) El saldo en el Estado de Situación Financiera corresponde a la reclasificación para dar de baja las cuentas por pagar socios que se arrastra el saldo desde el año 2012, y que se desconoce su origen.

NOTA 11. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Su composición es como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos administrativos:			
Impuestos y Contribuciones	(i)	9.178,83	110,00
Seguros		2.448,96	2.783,00
Otros servicios		6.242,00	5.288,00
Gastos Financieros:			
Gastos Bancarios		4,75	-
Otros Egresos	(ii)	23.342,90	-
Total		<u>41.217,44</u>	<u>8.181,00</u>

MIDCANSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 11. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA.... *Continuación./*

(i) Impuestos y Contribuciones se compone de la siguiente forma:

Impuesto a la Renta	20,47
Impuesto al Valor Agregado	444,00
Impuestos Municipales	303,03
Contribución	
Superintendencia	4.398,38
Interés mora y multa	4.013,95
Total	<u>9.179,83</u>

(ii) El valor incluye principalmente gastos por concepto de trámites de riego y otros pagados por BMV Inmobiliaria en años anteriores, sin embargo estos valores deben ser asumidos por MIDCANSA CIA. LTDA.

NOTA 12. LITIGIOS

De acuerdo a comentarios de la Administración, la compañía no mantiene trámites judiciales en proceso; sin embargo, no recibimos confirmación de los abogados, con lo cual no hemos corroborar dicha información.

NOTA 13. NORMAS DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS.

La Ley de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Registro oficial No. 352 de 30 de diciembre de 2010, en el Art. innumerado posterior al Art. 3, establece que son sujetos obligados a informar, entre otros casos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.

MIDCANSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 13. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS..... Continuación./

Por lo tanto, MIDCANSA está obligado a informar a través de su oficial de cumplimiento, los reportes de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas; y, reportes de operaciones y transacciones que igualan o superan los 10.000 dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, reportes que deben presentarse en la Unidad de Análisis Financiero (UAF) dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio mensual.

Adicionalmente, dichas normas definen que los sujetos obligados deben contar de forma obligatoria con políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos; la compañía a la fecha no ha realizado la implementación de los mismos, ya que la Compañía se encuentra sin operaciones y porque no cuentan con un Oficial de Cumplimiento aprobado por la Superintendencia de Compañías.

Tomando en cuenta quienes pueden ejercer como Oficial de Cumplimiento, la compañía se encuentra en proceso de contratación del mismo.

NOTA 14. NEGOCIO EN MARCHA

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. MIDCANSA CIA. LTDA. Es una compañía limitada 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.

MIDCANSÁ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la misma, fijar límites y controles de riesgo adecuados, así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación se detalla los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía:

El presente análisis, consiste en la interpretación de las principales cuentas que componen el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales. El objetivo de este razonamiento radica en la comparación porcentual de las diferentes partidas que conforman los estados financieros.

En lo concerniente al Estado de Situación Financiera de la Compañía, el 99% de los Activos, corresponden a Activos no corrientes, el rubro corresponde en su totalidad a propiedad, planta y equipo.

MIDCANSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO.... Continuación/

En cuanto a los pasivos, el 90% son a largo plazo y están conformados por Impuestos Diferidos, generados por la revalorización del Patrimonio.

Para evaluar la situación financiera de la Compañía, se analizaron los principales índices financieros de la gestión, los mismos que se detallan a continuación:

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados principalmente con la entrega de efectivo. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

El Índice de liquidez para la Compañía en el año 2014 es de 0,07, es decir actualmente la Compañía no tiene la capacidad para responder a sus obligaciones de corto plazo mediante el uso de recursos corrientes. Es decir, por cada dólar de deuda de la Compañía puede cubrir USD \$0,07 con sus activos corrientes.

Los resultados son los siguientes:

Indicador	2014	-	2013
Índice de Liquidez	0,07		0,04

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y activos por impuestos corrientes.

MIDCANSA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO.... Continuación/

La exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito al 31 de diciembre fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	2014	2013
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.634,46	713,56
Cuentas por cobrar comerciales		-
<u>Total</u>	<u>3.634,46</u>	<u>713,56</u>

Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar su capacidad de continuación como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Sin embargo, estos esfuerzos no son suficientes para reflejar una situación financiera sólida de la empresa, como se demuestra con los siguientes índices financieros:

	2014	2013
Pasivo totales / Patrimonio	0,34	0,29
Pasivo totales / Activos Totales	0,25	0,23

Las relaciones de pasivos con el patrimonio y con activos, indican que la Compañía mantiene un bajo nivel de pasivos, puesto que al 31 de diciembre de 2014, el 25% de los activos se encuentran financiados con fondos de terceros.

NOTA 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014, y la fecha de preparación del informe de los auditores externos (Marzo 2.0 del 2014), no se han producido eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.

MIDCANSÁ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA 17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Administración, y deberán ser aprobados por la Junta General de Socios.



Gerente General



Contador