

EQUIDOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresadas en USDólares)

A. EQUIDOR S.A.:

Fue inscrita en el Registro Mercantil el 4 de noviembre de 1977, sus actividades principales son el relleno hidráulico de superficies de terrenos, la extracción de materiales para la ejecución de todo tipo de relleno y de proyectos de ingeniería, así como la construcción en general, pudiendo ejecutar todos los actos y celebrar los contratos relacionados con tales actividades.

A partir de abril del 2002, la Compañía inició la construcción de edificios de su propiedad, bajo el régimen de propiedad horizontal, denominado Condo 400, 300 y 200 en el lote No.4, 3 y 2, respectivamente, ubicados en el desarrollo inmobiliario "Puerto Lucía" cantón La Libertad. Actualmente sigue incursionando en la construcción de este tipo de condominios, a través de 6 mini módulos denominados, Jardines Puerto Lucía.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Los inventarios: Están valorados al costo promedio. El valor de estos inventarios no es mayor que el de mercado. Los inventarios de membresías se mantienen registrados al valor neto realizable.

Propiedades, maquinarias y equipos: Las propiedades maquinarias y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La vida útil promedio estimadas de propiedades, maquinarias y equipos son las siguientes:

ACTIVOS		ANOS
Muebles y enseres	10	10
Instalaciones	10	10
Maquinarias y equipos	10	5
Vehículos	3	3
Equipo de computación	3	20
Edificios		

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

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

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Activos financieros: La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Cuentas por cobrar: Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por las ventas de servicios en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

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

Pasivos financieros: Los pasivos financieros incluyen las cuentas por pagar a proveedores, que se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del pasivo financiero.

Se registran inicialmente a su valor nominal. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

Un pasivo se elimina cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Impuesto a la renta corriente y diferido.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

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

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

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

En cada cierre contable se revisa que los impuestos corrientes y diferidos registrados tanto en el activo y pasivo se encuentran vigentes a fin de determinar su derecho de cobro u obligación de pago, de ser el caso, efectuándose las correcciones a los mismos de acuerdo con el resultados del análisis antes mencionado.

En cada cierre contable se revisa que los impuestos corrientes y diferidos registrados tanto en el activo y pasivo se encuentran vigentes a fin de determinar su derecho de cobro u obligación de pago, de ser el caso, efectuándose las

correcciones a los mismos de acuerdo con el resultados del análisis antes mencionado.

Beneficios a los empleados:

Beneficios de corto plazo:

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio: Se contabiliza sobre la base del estudio actuarial realizado por consultores especializados. Las provisiones se registran contra resultados.

Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, los empleados y trabajadores que han cumplido 25 años o más de servicio o que cumplieren ese tiempo en forma ininterrumpida dentro de la Compañía.

La pensión patronal no podrá ser inferior al salario mínimo vital general decretado por el Gobierno. En el caso de doble jubilación, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo el equivalente al 50% del salario mínimo vital.

Según lo establecido en el Código del Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termina por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y se transfieren los riesgos al comprador.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Intereses Ganados: Son registrados sobre la base del devengado.

Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos: Los ingresos y costos derivados de la ejecución de contratos para la construcción son diferidos durante los períodos de construcción y reconocidos a la conclusión de las obras respectivas o cuando se transfieren los derechos obligaciones y riesgos sobre los inmuebles, de acuerdo con el método de Obra terminada.

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado. Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan, excepto por los intereses por mora que se contabilizan por el método de caja.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre de		
2013	2012	
8,200	42,592	Caja
1,004,828	1,031,101	Bancos
(1)		
1,013,028	1,073,693	

(1) Corresponde a los saldos que se mantienen en bancos locales US\$421,271 (US\$735,177 en el 2012) y del extranjero US\$583,556 (US\$295,925 en el 2012).

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre de		
2013	2012	
401,678	503,901	Clientes
(1)		
74,412	91,731	Anticipos a proveedores
(2)		
8,095	10,364	Varios
743,913	22,935	Compañías relacionadas (Ver Nota N)
1,228,098	628,931	Provisión
(7,710)	(7,710)	
1,220,388	621,221	

(1) Incluye principalmente US\$190,861 (US\$501,311 en el 2012) a clientes por la compra de departamentos en los módulos de Jardines Puerto Lucía.

(2) Incluye principalmente valores entregados por US\$25,650 a Coheco S.A., US\$14,329 a Tecnorio HM, y US\$10,760 (US\$15,371 en el 2012) a C. Pendola Construcciones S.A.

E. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre de		
2013	2012	
34,049	64,090	Materia prima
181,133	148,936	Repuestos y materiales
1,174,537	180,644	Departamentos
(1)		
1,389,719	434,068	Terrenos

(1) A continuación detalle:

Ubicación	Lote	M2.	V/M2	
Puerto Lucía	8	3,830	113	434,068
Carolpueblo	31	1,944	199	386,804
Carolpueblo	32	1,368	259	353,665
				1,174,537
				TOTAL

(2) Escritura N° 217/2013 de compra y venta realizada el 19 de marzo de 2013, que otorga la compañía Carolpueblo S.A.

F. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

Saldo al	Adiciones	Bajas	Saldo al
01/01/2013			31/12/2013
785			785
Instalaciones			
Maquinarias y equipos			501,848
Muebles y enseres	675		63,571
Vehículos			45,149
Equipos de	414	(729)	25,890
Computación			84,539
Edificio			84,539
Otros activos			3,493
725,275	1,089	(729)	725,635
Depreciación	(11,990)	656	(559,421)
177,188	(10,901)	(73)	166,214

G. OTROS ACTIVOS:

Al 31 de diciembre de	2013	2012
Impuestos retenidos años anteriores	105,549	278,582
Inventario equipos para la venta	17,000	17,000
Inventario de membresías	690,098	690,097
Seguros e impuesto anticipados	25,831	448
Provisión de inventario de membresías	838,478	986,127
VNR	(664,452)	(664,452)
	174,026	321,675

(1) En el 2013 y 2012, incluye principalmente US\$83,441 por Crédito Tributario Impuesto Valor Agregado.

(2) A continuación detalle:

Membresías	Valor unitario US\$	Valor
Puerto Lucía Yacht Club	250	690,098
Provisión Valor Neto		
Realizable	250	(664,453)
		25,645

H. OBRAS EN EJECUCIÓN:

Corresponde a los costos incurridos en las obras de Condo 800 y Jardines Puerto Lucía, a continuación detalle:

Condo 800	Costos	21,533
-----------	--------	--------

Obras Jardines de Puerto Lucía

Ingresos:	Módulo B	700,828
Costos:		700,828

577,793
624,987
70,653
(3,683)
(13,410)
181,005
33,303
129,858
451,065
2,051,571
1,372,276

Módulo A
Módulo B
Módulo C
Módulo D
Módulo E
Módulo F
Módulo G
Áreas Exteriores
Terreno

I. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Institución Financiera	Plazo	Interés	Vencimiento	Monto US\$
Banco Produbanco S.A.	180		06/01/2014	21,944
AVB20200000390	180		01/01/2014	8,356
AVB20200000392	180		19/01/2014	10,865
AVB20200000393	180		25/01/2014	11,078
AVB20200000394	180		10/02/2014	8,999
AVB20200000395	180		10/02/2014	16,745
AVB20200000396	180		05/03/2014	6,823
AVB20200000397	180		16/03/2014	8,045
AVB20200000398	180		22/03/2014	29,320
AVB20200000399	180		30/03/2014	6,237
AVB20200000400	180		30/03/2014	6,321
AVB20200000401	180		30/03/2014	6,041
AVB20200000402	180		06/04/2014	17,380
AVB20200000403	180		06/04/2014	7,986
AVB20200000404	180		06/04/2014	7,979
AVB20200000405	180		05/05/2014	6,461
AVB20200000406	180		05/05/2014	8,072
AVB20200000407	180		12/05/2014	9,364
AVB20200000408	180		02/06/2014	11,584
AVB20200000410	180		25/06/2014	5,547
AVB20200000411	180		30/06/2014	14,526
CCJ20200001558	180		21/02/2014	25,650
DTA 2022591	180	9.76	05/03/2014	4,222
DTA 2022606	180	9.76	05/03/2014	6,573
DTA 2033388	180	9.76	24/03/2014	5,795
DTA 2084750	180	9.76	17/03/2014	1,405
DTA 2084752	180	9.76	17/03/2014	2,741
DTA 2084759	180	9.76	17/03/2014	1,568
DTA-2012226	180	9.76	03/02/2014	4,820
DTA-2021616	180	9.76	24/02/2014	3,629
DTA-2074782	180	9.76	12/05/2014	4,958
DTA-2074825	180	9.76	12/05/2014	10,853
DTA-2081586	180	9.76	02/06/2014	6,756

DTA-2081605	180	9.76	02/06/2014	8,554
DTA-2084750	180	9.76	16/06/2014	1,439
DTA-2084752	180	9.76	16/06/2014	2,808
DTA-2084759	180	9.76	16/06/2014	1,607
1998297	18	9.76	02/12/2014	67,767
390,819				
Institución Financiera				
Banco Machala S.A.	Plazo	Interés	Vencimiento	Monto US\$
455889	360	11.23	17/05/2014	40,395
473409	36	11.23	04/12/2014	61,103
473410	36	11.23	04/12/2014	30,551
132,049				
Total obligaciones bancarias				
522,868				
J. CUENTAS POR PAGAR:				
Al 31 de diciembre de				
2013				
Proveedores	68,529			125,380
Compañías relacionadas (Ver Nota N)	775,381			6,973
Otros	5,972			86,081
Anticipo de clientes	76,543			49,909
Pasivos acumulados e impuestos	65,995			356
Documentos por pagar	820			268,699
993,240				
Al 31 de diciembre de				
2012				
Proveedores	94,653			129,568
Compañías relacionadas (Ver Nota N)	19,294			18,410
Otros	192,916			147,978
Anticipo de clientes	306,863			18,410
Pasivos acumulados e impuestos	19,294			884
Documentos por pagar	94,653			19,294
611,126				
K. PASIVOS A LARGO PLAZO:				
Al 31 de diciembre de				
2013				
Jubilación patronal	(1)			129,568
Bonificación por desahucio	(1)			18,410
Obligaciones largo plazo	(2)			147,978
Total pasivo				295,956
Al 31 de diciembre de				
2012				
Jubilación patronal	(1)			129,568
Bonificación por desahucio	(1)			18,410
Obligaciones largo plazo	(2)			147,978
Total pasivo				295,956
(1) El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio es el siguiente:				
(2) A continuación detalle:				
Institución Financiera				
Banco Produbanco S.A.	Plazo	Interés	Vencimiento	Monto US\$
1998297	18	9.76	05/01/2014	5,941
473409	36	11.23	25/08/2014	124,650
Banco Machala S.A.				

473410	(1)	36	11.23	25/08/2014	62,325	186,975	192,916
Total obligaciones bancarias							

(1) Vencimiento de capital e intereses trimestral.

L. PATRIMONIO:

Acciones comunes: Representa 2,361,480 acciones – autorizadas emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 30 de abril de 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Conforme a la Resolución No. 01.Q.I.CI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre de 2001, la Compañía podrá capitalizar esta reserva previa resolución de los socios o accionistas o del organismo competente y compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno, permite la compensación de la pérdida causada en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco primeros periodos impositivos siguientes sin que exceda en cada periodo el 25% de dichas ganancias.

M. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LA COMPAÑÍA E IMPUESTO A LA RENTA:

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

Compañía, fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de		
2013	2012	
285,845	167,802	Utilidad contable:
		Menos:
		Participación de los trabajadores en las utilidades
42,877	25,170	Intereses Ganados
		Mas:
		Participación de los trabajadores atribuibles a ingresos exentos
7,326	116	Gastos no deducibles
2,323	1,052	Saldo de retención no aplicada año 2007
1,168	1,119	Provisión jubilación patronal empleados menores a 10 años
		Gastos incurridos para generar ingresos exentos
204,946	144,919	Impuesto a la renta 22% (23% año 2012)
45,088	33,331	Saldo del Impuesto a la Renta mínimo
		Menos:
		Anticipo impuesto a la renta pagado
26,840	30,263	Retenciones en la fuente
7,258	6,226	Anticipo 2008
10,838		Anticipo 2009
22,260		Saldo a (favor) pagar
(22,109)	536	

N. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Los saldos con relacionadas no tienen fecha de vencimiento definida, ni generan intereses y al cierre de cada ejercicio económico fueron:

Cuentas por cobrar:

Saldo al	Compensaciones	Pagos/Cobros	Equiva S.A
31/12/2013	y/o reembolsos	realizados	01/01/2013
4		2	2
7			7
		(16,500)	Prosur S.A
		(634)	Inmobiliaria
		(239,229)	Marcarmi S.A
			Nelbacor S.A.
			Berenices S.A.
		17	Impuca S.A
			Carolpuerto
			Credimar S.A.
		(616)	Barbasetti S.A.
743,913	972,707	(256,960)	28,166

Cuentas por pagar:

Saldo al 01/01/2013	Incrementos	Compensaciones y/o reembolsos	Saldo al 31/12/2013
Administradora Prenel S.A.	44,882	(6,025)	38,857
Carolpunto S.A.	740,460	(3,936)	736,524
	785,342	(9,961)	775,381

O. OTROS INGRESOS:

Corresponde a US\$89,516 (US\$18,597 en el 2012) por intereses ganados y US\$23,701 (US\$22,407 en el 2012) excedente de provisión de pago de jubilaciones patronales.

P. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:

En el 2013, incluye principalmente honorarios profesionales US\$57,841 Administradora Prenel S.A. por servicios de asesoramiento de bienes inmuebles y US\$40,000 a Kenny Brigetty Guadalupe por servicios de asesoramientos legales.

R. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

Ing. Ricardo Palau Jiménez
Presidente

Sra. Gladys Robalino de Jaime
Contadora General