

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A..

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.**, al 31 de diciembre de 2013, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

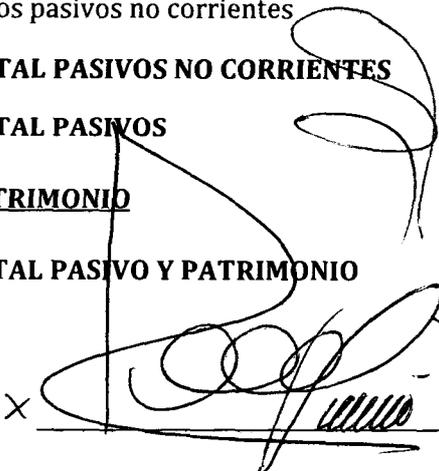
5. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2013, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que serán elaborados y conciliados por el contribuyente.

Cuenca, 31 de Marzo de 2014


CPA. Diana Machuca, MBA.
RNAE - No. 757
Registro CPA. No. 34.070

PREDIOS EN INVERSIONES POLIAR S.A.

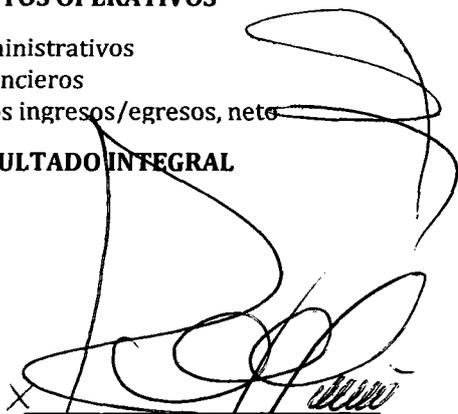
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	669,657	557,303
Cuentas y documentos por cobrar, neto	4	82,440	68,926
Impuestos y pagos anticipados	5	403,767	149,689
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1,155,864	775,918
Propiedades, planta y equipos	6	9,647,917	9,804,746
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones	7	615,434	615,434
Otros activos	8	748,436	723,712
TOTAL ACTIVOS		12,167,651	11,919,811
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Proporción corriente obligaciones financieras	9	64,829	40,975
Cuentas y documentos por pagar	9	492	962
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		65,321	41,937
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras largo plazo	10	4,898,313	4,479,313
Otros pasivos no corrientes	11	1,071,805	679,723
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		5,970,118	5,159,036
TOTAL PASIVOS		6,035,438	5,200,973
<u>PATRIMONIO</u>	12	6,132,213	6,718,838
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		12,167,651	11,919,811
			
<p>Sr. Juan Gabriel Eljuri A. Gerente General</p>		<p>CPA. Graciela Segarra O. Contadora General</p>	

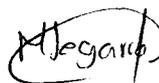
PREDIOS EN INVERSIONES POLIAR S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	NOTAS	AÑO 2013	AÑO 2012
INGRESOS OPERATIVOS:			
Ventas de bienes y servicios	13	184,620	164,900
Otros ingresos	13	0	131,154
TOTAL INGRESOS		<u>184,620</u>	<u>296,054</u>
GASTOS OPERATIVOS			
Administrativos	14	-213,828	-225,474
Financieros	15	-487,118	-432,109
Otros ingresos/egresos, neto	16	-70,299	-65,385
RESULTADO INTEGRAL		<u><u>-586,625</u></u>	<u><u>-426,914</u></u>



Sr. Juan Gabriel Eljuri A.
Gerente General



CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

PREDIOS EN INVERSIONES POLJAR S.A.

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

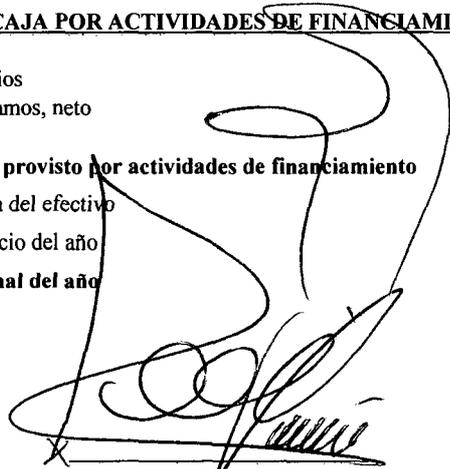
	Capital social	Aportes fut. capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Superávit por valuación	NIIF	Resultados acumulados	Resultados período	Patrimonio total
Saldos a enero 01, 2012	5,400.00	400.00	1,528.28	15,306.27	159,909.51	0.00	0.00	(695,206.49)	-	(512,662.43)
Resultado integral consolidado										
Corrección de errores									-426,914	-426,914
Apropiación para reservas									0	0
Transferencia de resultados									0	0
Participación trabajadores									0	0
Impuesto a la renta									0	0
Aumento de capital	600,000									600,000
Adopción por primera vez NIIF							7,058,414			7,058,414
Saldos a diciembre 31, 2012	605,400	400	1,528	15,306	159,910	0	7,058,414	-695,206	-426,914	6,718,838
Resultado integral consolidado										
Corrección de errores									(586,624.97)	(586,624.97)
Apropiación para reservas									0	0
Transferencia de resultados								(426,914.00)	426,914.00	0
Participación trabajadores									0	0
Impuesto a la renta									0	0
Aumento de capital	-600,000.00	600,000.00								0
Adopción por primera vez NIIF										0
Saldos a diciembre 31, 2013	5,400	600,400	1,528	15,306	159,910	0	7,058,414	-1,122,120	-586,625	6,132,213

Sr. Juan Gabriel Eljimi A.
Gerente General

CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Efectivo recibido de clientes y otros		171,105.80	228,907.13
Efectivo pagado a proveedores y otros		<u>-869,833.95</u>	<u>-532,302.16</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>-698,728.15</u>	<u>-303,395.03</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Compra de activos fijos		0.00	535,725.76
Inversiones a plazo		<u>0.00</u>	<u>-606,212.00</u>
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión		<u>0.00</u>	<u>-70,486.24</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Aporte de socios		0.00	600,000.00
Pago de préstamos, neto		811,081.62	271,290.08
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>811,081.62</u>	<u>871,290.08</u>
Variación neta del efectivo		112,353.47	497,408.81
Efectivo al inicio del año		<u>557,303.36</u>	<u>59,894.55</u>
Efectivo al final del año		<u>669,656.83</u>	<u>557,303.36</u>



Sr. Juan Gabriel Eljuri A.
Gerente General

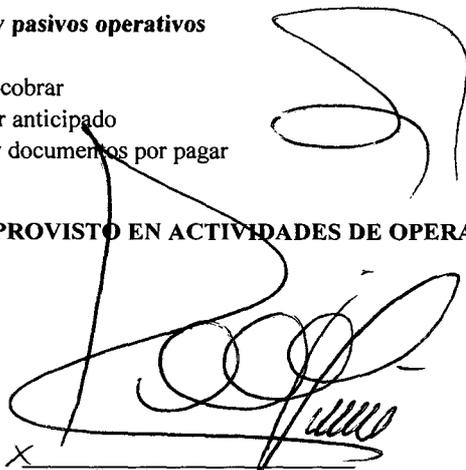


CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL
EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado del Ejercicio	-586,625.09	-426,914.12
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	156,829.56	174,243.37
Provision impuesto a la renta		
Ajuste reservas acumuladas		
Subtotal	<u>156,829.56</u>	<u>174,243.37</u>
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento cuentas por cobrar	-13,514.20	-67,146.40
Aumento en pagos por anticipado	-278,802.02	-8,898.27
Aumento en cuentas y documentos por pagar	<u>23,383.60</u>	<u>25,320.39</u>
Subtotal	<u>-268,932.62</u>	<u>-50,724.28</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>-698,728.15</u></u>	<u><u>-303,395.03</u></u>



Sr. Juan Gabriel Eljuri A.
Gerente General



CPA. Graciela Segarra O.
Contadora General

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO SOCIAL

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.- La Compañía fue constituida el 27 de septiembre de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil N°844 del Cantón Guayaquil 26 de Noviembre del año 1979, su actividad principal consiste en la compra, venta, arrendamiento y administración de predios, entre otras actividades.

La Compañía está regulada bajo el control de la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.- Conforme lo establece la NIIF 1 “Adopción por primera vez de la Normas Internacionales de Información Financiera”, la Compañía adoptó las NIIF y las aplica a partir del 1 de enero de 2012, el proceso de adopción prevé los siguientes procedimientos: a) incluir activos y pasivos reconocidos con NIIF; b) excluir activos y pasivos no reconocidos con NIIF, c) reclasificar activos y pasivos según NIIF, y d) valorar activos y pasivos de acuerdo con NIIF. Los ajustes indicados en a) y b) fueron registrados en la cuenta patrimonial “resultados acumulados NIIF”, y los ajustes indicados en d) fueron registrados en la cuenta patrimonial “superávit por valuación”.

Flujo de efectivo.- Los flujos por “actividades de operación” incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio así como también aquellos inversiones cuyo vencimiento no supera los 90 días.

Inventarios.- Están valorados por el método promedio y el costo no excede el valor neto de realización VNR.

Propiedades, planta y equipos.- Están registradas al costo revaluado; los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos.

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

Los porcentajes de depreciación anual de propiedades, planta y equipos son las siguientes:

Edificios	5%
Muebles y equipos de oficina	10%
Maquinarias	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	20%

Provisión para jubilación patronal, desahucio y bonificación por despido intempestivo.- El Código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder jubilación patronal a aquellos trabajadores que hayan cumplido 25 años de servicio en la misma empresa, y por desahucio el 25% del último sueldo por cada año de servicio.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades, la cual disminuye diez puntos porcentuales sobre la utilidad reinvertida y capitalizada hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% de inflación</u>
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

3. EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los saldos están compuestos como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Bancos nacionales (a)	669,656.83	557,303.36
Total	<u>669,656.83</u>	<u>557,303.36</u>

(a) Constituyen fondos en cuentas corrientes mantenidos en Banco del Austro.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, están compuestas como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Clientes	19,250.20	5,736.00
Otras cuentas por cobrar	63,190.00	63,190.00
Total	<u>82,440.20</u>	<u>68,926.00</u>

5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, están compuestos como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Anticipo proveedores	230,000.00	18,630.00
Crédito tributario Renta	97,187.84	20,300.40
Crédito tributario IVA	76,578.96	110,758.73
Total	<u>403,766.80</u>	<u>149,689.13</u>

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

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

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	SALDO INICIAL 31/Diciembre/2012	ADICIONES	AJUSTES Y BAJAS	SALDO FINAL 31/diciembre/2013
a. Edificios	3,482,768.24	-	-	3,482,768.24
b. Terrenos	6,495,993.98	-	-	6,495,993.98
Software contable	315.00	-	-	315.00
Sub-Total	9,979,077.22	-	-	9,979,077.22

DEPRECIACIÓN :

c. Edificios	(174,138.37)	-	(156,724.56)	(330,862.93)
d. Software contable	(192.50)	-	(105.00)	(297.50)
Sub-Total	(174,330.87)	-	(156,829.56)	(331,160.43)
TOTAL	9,804,746.35	-	(156,829.56)	9,647,916.79

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

7. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2013, están compuestas como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Banco del Austro	-	-
Aymesa	-	-
Fidasa	109,128.61	109,128.61
Indurama	-	-
Salida de divisas	-	-
Telecuador Cía. Ltda.	506,305.40	506,305.40
Total	<u>615,434.01</u>	<u>615,434.01</u>

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013, están compuestos como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Construcciones en proceso	748,436.35	723,712.00
Total	<u>748,436.35</u>	<u>723,712.00</u>

9. PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluye:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Proveedores	491.77	961.77
Otras cuentas por pagar	-	-
Impuestos por pagar	64,828.87	40,975.39
Total	<u>65,320.64</u>	<u>41,937.16</u>

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, comprenden las obligaciones de la Compañía con vencimientos superiores a un año, incluye:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Álamo Investment Inc	2,800,000.00	2,800,000.00
Fininvest Overseas Inc.	977,514.36	977,514.36
Financiera Unión del Sur	90,298.45	90,298.45
Beesroy Investment Llc.	960,500.00	611,500.00
Royal blue Bristol S.A.	70,000.00	-
Total	<u>4,898,312.81</u>	<u>4,479,312.81</u>

Durante el año 2013, se adquieren nuevas obligaciones; el 22 de enero de \$199,000.00 y el 31 de mayo de \$150,000.00 con Beesroy Investment, y el 27 de septiembre de \$70,000.00 con Royal blue Bristol S.A.

11. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013, incluye todos los intereses por pagar por préstamos del exterior:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Intereses por pagar-exterior	1,071,804.82	679,723.20
Total	<u>1,071,804.82</u>	<u>679,723.20</u>

12. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluye:

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Capital (a)	5,400.00	605,400.00
Aportes futura capitalización	600,400.00	400.00
Reservas	176,744.06	176,744.06
Adopción por primera vez NIIF (b)	7,058,414.23	7,058,414.23
Resultados acumulados	(1,122,120.49)	(695,206.49)
Resultado neto del período	(586,625.09)	(426,914.12)
	<u>6,132,212.71</u>	<u>6,718,837.68</u>

13. INGRESOS OPERATIVOS

Las ventas netas durante los años 2013 y 2012, fueron originados como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Arriendos 12%	181,620.00	161,900.00
Arriendos 0%	3,000.00	3,000.00
Otros ingresos varios	-	131,153.53
	<u>184,620.00</u>	<u>296,053.53</u>

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2013 y 2012, fueron causados como sigue:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Impuestos y contribuciones	54333.95	50941.8
Depreciaciones	156724.56	174138.37
Otros gastos	2769.73	393.46
	<u>213,828.24</u>	<u>225,473.63</u>

PREDIOS E INVERSIONES POLIAR S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

15. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 comprende los gastos financieros representan:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Intereses	487118.10	432109.11
	<u>487,118.10</u>	<u>432,109.11</u>

16. OTROS INGRESOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2013 comprenden:

	<u>AÑO 2013</u>	<u>AÑO 2012</u>
Gastos de impuesto a la renta	62,978.47	33,903.54
Gastos varios	7,320.16	31,481.37
	<u>70,298.63</u>	<u>65,384.91</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están indicados en las notas a los estados financieros.

18. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.Q.ICI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 del 26 de abril de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el período auditado hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas por auditoría externa para superar las observaciones de control interno detectadas.

Eventos posteriores.- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 31 de marzo de 2014 (fecha de culminación de la auditoría) no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 o que requieran ajustes o revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.