

Lana
Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visítenos en: www.superclas.gob.ec

Fecha:

23/JUN/2015 12:22:29

Usu: alejandrog



Remitente:

No. Trámite: 24657 - 0

MREMOORES JAIME SUAREZ

Expediente: 106476

RUC: 0992221364001

Razón social:

BIEZUM S.A.

SubTipo tramite:

CERTIFICACIONES HISTORIA
SOCIETARIA

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA 2014

Junio 23 del 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS
Guayaquil.-

De nuestras consideraciones:

En cumplimiento al Art. 324 contenido en la sección IX de la Ley de Compañías, remitimos copia del Informe sobre los estados financieros auditados de **BIEZUM S.A.**, Expediente No. 106476, por el año terminado el 31 de diciembre del 2014.

Muy Atentamente

CPA. Jaime Suárez Herrera
SOCIO
C.I. No. 090814652-7



DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL

26 JUN 2015

RECIBIDO

hora: 15:00 Firma: [Firma]

BIEZUM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BIEZUM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integral	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 18

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
BIEZUM S.A.:

Informe sobre los estados financieros:

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **BIEZUM S.A.** al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **BIEZUM S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía 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 proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

3. En nuestra opinión, los estados financieros indicados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **BIEZUM S.A.** al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- 

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

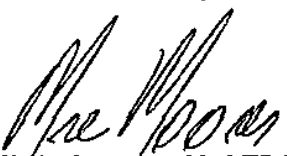
A la Junta General de Accionistas de

BIEZUM S.A.

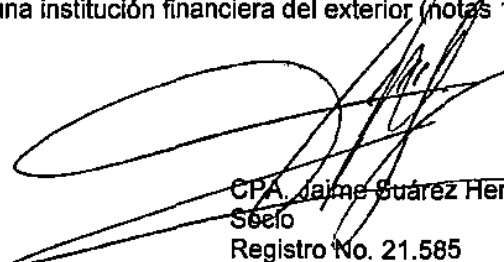
Página 2

Énfasis:

4. En los años 2014 y 2013, los ingresos por arrendamientos registrados por la Compañía, dependen en un 84.18% y 76% respectivamente, de la facturación emitida a una compañía relacionada (notas 12 y 16).
5. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por US\$. 447,995 y US\$. 891,981 respectivamente, causado principalmente por pasivo corriente relacionado por obligación bancaria con una institución financiera del exterior (notas 1 y 7).


MREMOORES CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 676

Marzo 17 del 2015
Milagro - Ecuador


CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

BIEZUM S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en Dólares)

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en caja y bancos	246,676	365,499
	Activos financieros	7,952	7,932
4	Activo por impuestos corrientes	140,327	154,304
	Servicios y otros pagados anticipados	5,656	5,688
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	400,611	533,423
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
5	Activos fijos, neto	2,240,265	2,698,819
6	Propiedades de inversión, neto	2,533,516	2,681,314
	Activo por impuesto diferido	0	5,611
	Otros activos no corrientes	152	152
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	4,773,933	5,385,896
	TOTAL ACTIVOS	5,174,544	5,919,319
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
7	Obligación bancaria	800,000	870,000
8	Pasivos financieros	13,577	533,736
9	Otras obligaciones corrientes	35,029	21,668
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	848,606	1,425,404
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
10	Pasivo por impuesto diferido	0	935,178
	Otros pasivos no corrientes	0	8,118
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	0	943,296
	TOTAL PASIVOS	848,606	2,368,700
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
11	Capital social	93,000	93,000
2	Reserva legal	44,745	44,745
	Resultados acumulados	4,188,193	3,412,874
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	4,325,938	3,550,619
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	5,174,544	5,919,319

Ver notas a los estados financieros

BIEZUM S.A.
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>INGRESOS:</u>		
12 Arrendamientos	<u>229,134</u>	<u>253,806</u>
TOTAL	<u>229,134</u>	<u>253,806</u>
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
(-) Gastos de administración	(156,183)	(163,273)
(-) Gastos de bienes y raíces	(15,147)	(65,758)
TOTAL	(171,330)	(229,031)
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>57,804</u>	<u>24,775</u>
<u>OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO:</u>		
13 (+) Otros ingresos	151,026	79,453
(-) Gastos financieros	(62,993)	(67,765)
(-) Otros	(14,175)	(17,710)
TOTAL	<u>73,858</u>	(6,022)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	131,662	18,753
14 MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(19,749)	(2,813)
14 MENOS: 22% IMPUESTO A LA RENTA	(34,967)	(30,400)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>76,946</u>	<u>14,460</u>
15 UTILIDAD POR ACCION	<u>0.83</u>	<u>0.092</u>

Ver notas a los estados financieros

Ver notas a los estados financieros

BIEZUM S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en Dólares)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	(139,803)	834,493
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(214,085)	(196,682)
Intereses pagados	(77,168)	(85,475)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	(431,056)	552,336
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activos fijos	(550)	(386,757)
Venta de propiedades de inversión	494,600	292,807
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión	494,050	(93,950)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Pago de dividendos	(111,817)	0
Pago de obligación bancaria	(70,000)	(100,000)
Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento	(181,817)	(100,000)
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(118,823)	358,386
Efectivo al inicio del año	365,499	7,113
Efectivo al final del año	246,676	365,499
Ver notas a los estados financieros		

BIEZUM S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO	76,946 (	14,460)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Depreciación de activos fijos	12,866	13,589
Depreciación de propiedad de inversión	99,436	101,588
15% participación de trabajadores en las utilidades	19,749	2,813
Impuesto a la renta de la Compañía	34,967	30,400
Otros ajustes diferentes del efectivo	(119,377) (	95,362)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	(20)	1,399
Activos por impuestos corrientes	13,977 (	28,723)
Servicios y otros pagos anticipados	32	51,670
Aumento (Disminución) en:		
Pasivo financieros	(520,159)	495,902
Otras obligaciones corrientes	(41,355) (	3,132)
Pasivos financieros no corrientes	(8,118) (	3,348)
Total ajustes	<u>(508,002)</u>	<u>566,796</u>
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(431,056)</u>	<u>552,336</u>

Ver notas a los estados financieros

BIEZUM S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES**

BIEZUM S.A. - Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 18 del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 20 de ese mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía está ubicada en el cantón Milagro, Provincia del Guayas, en la Av. 17 de Septiembre No. 1105 y Av. Colón. Tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI), el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0992221364001.

Operaciones. - En los años 2014 y 2013, los ingresos por arrendamientos registrados por la Compañía, dependen en un 84.18% y 76% respectivamente, de la facturación emitida a una compañía relacionada (notas 12 y 16). Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por US\$. 447,995 y US\$. 891,981 respectivamente, causado principalmente por pasivo corriente relacionado con obligación bancaria con una institución financiera del exterior. Esta situación causa inconvenientes financieros para cubrir obligaciones corrientes. La Administración de la Compañía tiene previsto generar en los ejercicios económicos siguientes, suficientes ingresos que permitan cubrir sus gastos operativos y cumplir con sus obligaciones corrientes.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de preparación. - Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por terrenos y edificios que han sido medidos a su valor razonable.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional y moneda de presentación. - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de derivados consistentes en cuentas por pagar y obligación bancaria. La baja de un pasivo financiero es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de los pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por pagar.** - Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o servicios utilizados en la actividad comercial de la Compañía.
- **Obligación bancaria.** - Están registradas a su valor razonable. Posteriormente son contabilizadas con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. Los intereses son reconocidos con cargo a los resultados mediante el método del devengado.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado.-** Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a la obligación bancaria que devenga intereses y los depósitos en bancos.
- **Crédito.-** Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Administración de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.
- **Liquidez.-** Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a líneas de crédito con instituciones financieras del exterior.

Activo por impuestos corrientes.- El activo representa créditos tributarios que son compensados o liquidados mensual o anualmente con el pasivo por obligaciones tributarias, en cumplimiento a disposiciones legales y reglamentarias.

Activos fijos.- Están registradas al costo de adquisición, excepto por terrenos y edificios que han sido medidos a su valor razonable, mediante tasación realizada en el año 2011 por un perito registrado y calificado por la Superintendencia de Compañías. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	5%
Maquinarias y equipos, muebles y enseres y otros	10%

Activos y pasivos por impuesto diferido.- Al diciembre 31 del 2014, la Administración de la Compañía en cumplimiento a disposiciones legales y reglamentarias regularizó el impuesto diferido generado en el año 2011 por la tasación a valor razonable de edificios y terrenos, con la cuenta de superávit por valuación en el patrimonio. Conforme lo determina la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, el saldo acreedor del superávit por valuación que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como la medición posterior, no podrá ser capitalizado.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada 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 futuras o para aumento de capital.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Reconocimiento de Ingresos.- La Compañía reconoce ingresos cuando es emitido el comprobante de venta mensual por concepto de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Participación de trabajadores en las utilidades: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. La provisión del impuesto a la renta es calculada mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y es cargada en los resultados del año en que es devengada, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponden principalmente a saldos que la Compañía tiene en cuentas corrientes en bancos locales por US\$. 246,176 y US\$. 365,334 respectivamente, los cuales están disponibles a la vista y no existen restricciones que limiten su uso.

4. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Impuesto al Valor Agregado - IVA	129,998	137,630
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>10,329</u>	<u>16,674</u>
Total	<u>140,327</u>	<u>154,304</u>

5. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Terrenos	<u>2,191,768</u>	<u>2,191,768</u>
Pasan:	2,191,768	2,191,768

5. ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Vienen:	2,191,768	2,191,768
Maquinarias y equipos	95,682	95,682
Muebles y enseres	15,319	15,319
Instalaciones	10,063	10,063
Otros	27,681	27,681
Obras en procesos	<u>0</u>	<u>445,688</u>
Subtotal	2,340,513	2,786,201
Menos: Depreciación acumulada	(<u>100,248</u>)	(<u>87,382</u>)
Total	<u>2,240,265</u>	<u>2,698,819</u>

En los años 2014 y 2013, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	2,698,819	2,325,651
Más: Adiciones	550	73,964
Menos: Obras en procesos	(<u>446,238</u>)	<u>312,793</u>
Menos: Depreciación anual	(<u>12,866</u>)	(<u>13,589</u>)
Saldo Final	<u>2,240,265</u>	<u>2,698,819</u>

Adiciones.- En el año 2013, las adiciones incluyeron principalmente adquisición de terreno ubicado en Milagro por US\$. 70,000.

6. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Edificio	3,045,855	3,045,855
Bodegas, parqueos y patios	538,472	92,235
Oficinas	<u>512,216</u>	<u>1,496,176</u>
Subtotal	4,096,543	4,634,266
Menos: Depreciación acumulada	(<u>1,563,027</u>)	(<u>1,952,952</u>)
Total	<u>2,533,516</u>	<u>2,681,314</u>

En los años 2014 y 2013, el movimiento de propiedades de inversión fue el siguiente:

6. **PROPIEDADES DE INVERSION (Continuación)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	2,681,314	3,075,709
Más: Transferencia (nota 5)	446,238	0
Menos: Venta	(494,600)	(292,807)
Menos: Depreciación anual	(99,436)	(101,588)
Saldo Final	<u>2,533,516</u>	<u>2,681,314</u>

Reclasificaciones.- En el año 2014, corresponden a transferencia realizada de activos fijos - obras en curso, por conclusión parqueadero y patio de maniobras que serán entregados en arrendamiento.

Venta.- En los años 2014 y 2013, corresponden a venta de oficinas ubicadas en Guayaquil.

7. **OBLIGACION BANCARIA**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
<u>EFG Bank Suisse</u>		
Saldo de préstamo renovado para capital de trabajo, con tasa de interés fija del 7.25% anual, pagadero en cuotas mensuales, con vencimiento en octubre del 2015.	<u>800,000</u>	<u>870,000</u>
Total	<u>800,000</u>	<u>870,000</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la obligación bancaria está registrada en el Banco Central del Ecuador y posee garantía personal del accionista mayoritario de la Compañía.

8. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Proveedores	5,802	5,961
Anticipo de clientes	5,000	525,000
Accionistas	<u>2,775</u>	<u>2,775</u>
Total	<u>13,577</u>	<u>533,736</u>

Proveedores.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, esta cuenta no devenga intereses y tiene vencimiento de hasta 90 días plazo.

8. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

Anticipos de clientes.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a efectivo recibido de clientes por el arrendamiento de propiedades de inversión.

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014, representan principalmente beneficios sociales por US\$. 21,288 y provisión de intereses por US\$. 11,117. Al 31 de diciembre del 2013, representan principalmente provisión de intereses por US\$. 12,265 y beneficios sociales por US\$. 3,902.

En los años 2014 y 2013, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Saldos Inicial	3,902	916
Más: Provisión	22,535	4,001
Menos: Pagos	(5,149)	(1,015)
Saldos Final	<u>21,288</u>	<u>3,902</u>

10. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2013, representa pasivo generado en el año 2011 en la tasación a valor razonable de edificios y terrenos. La Administración de la Compañía regularizó el saldo del pasivo con la cuenta de utilidades retenidas en el patrimonio, en cumplimiento a disposiciones legales vigentes.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, está representado por 93.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una, de propiedad de BRADEVI S.A. (98%) y de los señores Carlos Alberto Delgado Villacís (1%) y César Delgado Villacís (1%), todos de nacionalidad ecuatoriana.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2014 y 2013 en febrero 20 del 2015 y enero 20 del 2014, respectivamente.

12. ARRENDAMIENTOS

En los años 2014 y 2013, un detalle es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
<u>Ingresos por arrendamientos de:</u>		
Edificio	<u>127,494</u>	<u>127,494</u>
Pasan:	127,494	127,494

12. ARRENDAMIENTOS (Continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Vienen:	127,494	127,494
Oficinas	64,224	88,896
Bodegas	<u>37,416</u>	<u>37,416</u>
Total	<u>229,134</u>	<u>253,806</u>

13. OTROS INGRESOS

En los años 2014 y 2013, corresponden principalmente a la utilidad generada en la venta de propiedades de inversión por US\$. 143,219 y US\$. 78,955 respectivamente.

14. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de empleados en las utilidades e impuestos a la renta	131,662	18,753
<u>Menos:</u>		
15% de participación de trabajadores	(19,749)	(2,813)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>47,030</u>	<u>17,721</u>
Base de cálculo para el impuesto a la renta	<u>158,943</u>	<u>33,661</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>(34,967)</u>	<u>(7,405)</u>

El impuesto a la renta años 2014 y 2013 fue establecido de la siguiente forma:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado:	34,967	30,400
Anticipo de impuesto a la renta calculado:	<u>32,057</u>	<u>7,405</u>
Impuesto a la renta a liquidar, mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo de impuesto a la renta calculado	<u>34,967</u>	<u>30,400</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la liquidación del impuesto a la renta fue el siguiente:

14. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	34,967	30,400
Menos: Anticipo pagado por la Compañía	(11,813)	(7,334)
Menos: Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(18,365)	(20,243)
Menos: Crédito tributario de años anteriores	(15,118)	0
Saldo por (cobrar) pagar	(10,329)	2,823

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2011 al 2013 no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

15. UTILIDAD (PERDIDA) POR ACCION

La utilidad (pérdida) por acción ha sido calculada dividiendo la utilidad (pérdida) neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

16. TRANSACCION CON COMPAÑÍA RELACIONADA

En los años 2014 y 2013, la principal transacción fue realizada con Devies Corp S.A. por US\$. 192,894 en cada año, correspondientes a ingresos por arrendamientos.

17. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía tiene vigentes los siguientes contratos que generan ingresos por arrendamiento, mismos que fueron suscritos con Devies Corp S.A. y Olexport S.A. (compañías relacionadas) en la ciudad de Milagro, en la prolongación de la Av. 17 de Septiembre:

Devies Corp S.A.:

- Contrato de arrendamiento suscrito en octubre 1 del 2013, respecto de un inmueble, consistente en local comercial y oficinas, denominado Proyecto Biezum No. 2. El contrato es por 1 año plazo, renovable por igual periodo, con vencimiento en septiembre 30 del 2015. El canon de arrendamiento mensual es de US\$. 11,047.
- Contrato de arrendamiento suscrito en julio 1 del 2013, respecto de galpón. El contrato es por 2 años plazo, renovable por igual periodo, con vencimiento en junio 30 del 2015. El canon de arrendamiento es de US\$. 3,720.

Olexport S.A.:

- Contrato de arrendamiento suscrito en marzo 1 del 2011, respecto de una oficina. El contrato es por 1 año plazo, renovable por igual periodo, con vencimiento en febrero 28 del 2015. El canon de arrendamiento es de US\$. 110, con incremento del 10% cada año de renovación.

17. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO (Continuación)

Otros contratos suscritos con sociedades anónimas ecuatorianas no relacionadas:

- Contrato de arrendamiento suscrito en enero 1 del 2013 con DIPAC MANTA S.A., respecto de un lote de terreno de 1,040 metros cuadrados ubicado en Milagro en la Av. 17 de Septiembre y Colón . El contrato es por 1 año plazo, renovable por igual periodo. El canon de arrendamiento es de US\$. 2,910 más el 12% del IVA. La Compañía dio por finalizado este contrato en febrero del 2015.
- Contrato de arrendamiento suscrito en julio 1 del 2011 con Osram del Ecuador S.A., respecto de una oficina, tres estacionamientos y una bodega, ubicados en Guayaquil en la Cdla. Kennedy Norte, Edificio Centrum. El contrato es por 1 año plazo, renovable por igual periodo. El canon de arrendamiento es por US\$. 2,600 más el 12% del IVA. Finalizado de común acuerdo en agosto del 2013.
- Contrato de arrendamiento suscrito en julio 9 del 2012 con Picaval S.A., respecto de oficina y bodega, ubicadas en Guayaquil en la Cdla. Kennedy Norte, Edificio Centrum. El contrato es por 1 año plazo, renovable por igual periodo. El canon de arrendamiento es por US\$. 1,008 más el 12% del IVA. Finalizado de común acuerdo en marzo del 2014.

18. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y 2013, han sido reclasificados para su adecuada presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 17 del 2015), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
