

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
LOTEPEC S. A.

Introducción

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de LOTEPEC S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución 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, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin 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 también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.





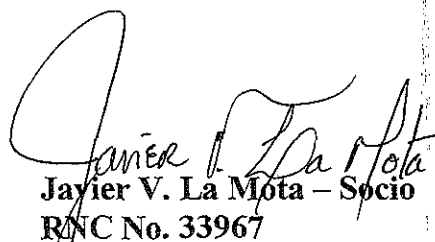
AUDITGROUP

Audítores y Consultores

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de LOTEPEC S. A. al 31 de Diciembre del 2014, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).


Javier V. La Mota - Socio
RNC No. 33967


SC - RNAE No. 640

29 de Mayo del 2015

LOTEPEC S. A.

Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	138,217	120,711
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	348,407	248,335
Activo por impuesto corriente (Nota 11)	2,448	15,971
Total activos corrientes	489,072	385,017
Activos no corrientes:		
Propiedades y equipos, neto (Nota 5)	79,097	80,613
Otros activos (Nota 6)	1,204,630	1,497,741
Total activos no corrientes	1,283,727	1,578,354
Total activos	1,772,799	1,963,371
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7)	587,330	699,203
Obligaciones por beneficios definidos (Nota 8)	39,939	54,696
Pasivo por impuesto corriente (Nota 11)	47,870	50,791
Total pasivos corrientes	675,139	804,690
Pasivos no corrientes:		
Préstamos (Nota 9)	348,219	544,600
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 10)	180,343	99,249
Obligaciones por beneficios definidos (Nota 8)	45,462	40,058
Total pasivos no corrientes	574,024	683,907
Total pasivos	1,249,163	1,488,597
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado (Nota 13)	800	800
Aportes para futura aumento de capitalización	59,200	59,200
Reserva legal	400	400
Reserva facultativa	56,791	56,791
Utilidades retenidas:		
Ajuste de primera adopción de las NIIF para las PYMES	212,076	212,076
Resultados acumulados	194,369	145,507
Total patrimonio de accionistas	523,636	474,774
Total pasivos y patrimonio de accionistas	1,772,799	1,963,371

Ab-Jaimé Del Hierro C.
Gerente General

Ver nota adjunta

CPA Johnny Alcívar
Contador General


LOTEPEC S. A.

Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos:		
Servicios	1,196,046	843,262
Gastos de administración <i>(Nota 14)</i>	(1,150,672)	(730,727)
Costos financieros	(2,158)	(1,462)
Otros ingresos	28,149	25,110
Utilidad antes de impuesto a la renta	71,365	136,183
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 11)</i>	(22,501)	(39,524)
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos	48,864	96,659


Ab. Jaime Del Hierro C.
Gerente General

Ver nota adjunta


CPA Johnny Alcívar
Contador General

LOTEPEC S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

	<u>Utilidades Retenidas</u>						
	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Ajuste de Primera adopción de NIIF	Resultados Acumulados	Total
	<i>(US Dólares)</i>						
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	800	59,200	400	56,791	212,076	48,848	378,115
Utilidad neta del año 2013	-	-	-	-	-	96,659	96,659
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	800	59,200	400	56,791	212,076	145,507	474,774
Otros	-	-	-	-	-	(2)	(2)
Utilidad neta del año, 2014	-	-	-	-	-	48,864	48,864
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	800	59,200	400	56,791	212,076	194,369	523,636

Ab. Jaime Del Hierro C.
Gerente General

Ver nota adjunta

CPA Johnny Alcívar
Contador General

LOTEPEC S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	1,196,046	789,436
Pagado a proveedores y empleados	(1,320,251)	(556,278)
Impuesto pagado	(44,058)	(39,524)
Intereses pagados	(2,158)	(1,462)
Otros netos	28,149	25,110
Efectivo neto de actividades de operación	(142,272)	217,282
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Compras de propiedades y equipos	(17,366)	(650)
Venta y/o baja de propiedades y equipos	(680)	-
Aumento (disminución) en otros activos	293,111	(391,470)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	275,065	(392,120)
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento:		
Pago en préstamos a corto plazo	(196,381)	79,316
Cuentas por pagar accionistas	81,094	-
Efectivo neto actividades de financiamiento	(115,287)	79,316
Aumento (disminución) neto en efectivo en caja y bancos	17,506	(95,522)
Efectivo en caja y bancos al principio del año	120,711	216,233
Efectivo en caja y bancos al final del año (Nota 3)	138,217	120,711
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	48,864	96,659
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Depreciaciones	19,562	19,692
Provisión de obligación por beneficios	5,404	11,219
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(100,072)	(17,590)
Aumento en activos por impuesto corriente	13,523	(13,540)
Aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(111,875)	115,810
Aumento en pagos anticipados	-	665
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(2,921)	11,179
Disminución en obligación por beneficio definido	(14,757)	(6,812)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(142,272)	217,282

Ab. Jaime Del Hierro C.
Gerente General

Ver nota adjunta

CPA Johnny Alcívar
Contador General

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la prestación de servicios de gerencia comercial a Fideicomisos Inmobiliarios.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 10 de Junio del 2003 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con un plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 12 de Junio del 2003.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, Km 2 ½ Av. Juan Tanca Marengo y Av. Francisco de Orellana, Centro Comercial Dicentro, oficina 24.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantenía 37 y 31 empleados, para desarrollar su actividad.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 29 de Mayo del 2015 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

31 de Diciembre:

Índice de Inflación Anual

2014	3.67%
2013	2.70%
2012	4.16%

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Bases de Preparación y Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de Diciembre del 2014.

Los presentes estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos Financieros (continuación)

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en caja y bancos, incluyen el efectivo en caja, depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por bienes y servicios en los proyectos inmobiliarios que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.
- Depósitos en garantía incluye depósito entregado al acreedor en contrato de arrendamiento operativo que será devuelto en la fecha de finalización del contrato.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Préstamos representan compra de cartera, con plazo hasta diciembre del 2014 e interés del 12%.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Pasivos Financieros (continuación)

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedades y Equipos

Los elementos de propiedades y equipos se miden a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Propiedades y Equipos (continuación)

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

Activos Intangibles

Los activos intangibles corresponden a la licencia del sistema informático, registrados al costo.

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de impuesto a la renta y el gasto de impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el 2014 y 2013, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos

Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

- La jubilación patronal, pagadero en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.
- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud escrita ante el inspector de trabajo, a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios incluidos en el balance representan el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, en base al método de unidad de crédito proyectada. Las principales consideraciones actuariales utilizadas incluyen la tasa de descuento (tipo de interés de bonos del estado pagaderos en plazos similares a los de las correspondientes obligaciones); tasas de incremento salarial, mortalidad y cesantía; edad; sexo; años de servicios y monto mínimo de pensiones jubilares.

El incremento anual de estas provisiones representa el costo de los beneficios definidos cargados a los resultados del período. Este costo está constituido por el costo del servicio presente, el interés sobre el pasivo neto por beneficios de empleados y las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo.

Beneficios a Empleados a Corto Plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos (continuación)

Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

Reserva Legal y Facultativa

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Utilidades Retenidas

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF para las PYMES

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañía, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011). El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelta a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente. Los ingresos por servicios de gerencia de proyectos, son registrados al momento que los servicios son prestados, cuando se prestan los servicios y se han transferidos los derechos y beneficios inherentes.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

Deterioro del Valor de Propiedades y Equipos

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Instalaciones	20	20
Muebles y enseres	10	10
Equipos de oficina	10	10
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	5

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía no considera la remota posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales fueron las siguientes:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	%	%
Tasa de rendimiento financiero	6.55	6.30
Tasa esperada del incremento salarial	3.80	3.50
Tasa de incremento de remuneración básica	4.50	4.50
Tabla de mortalidad e invalidez (2014 y 2013: CSO 1980-HM)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales con planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero y las ganancias y pérdidas derivadas de la mediación de ciertos activos financieros), según lo requerido por las NIIF para las PYMES. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013 no ha habido otros resultados integrales.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

3. Efectivo en Caja y Bancos

Efectivo en caja y bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Caja	2,814	1,629
Bancos	135,403	119,082
	<u>138,217</u>	<u>120,711</u>

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Deudores comerciales:		
Clientes	100,669	59,469
Otras cuentas por cobrar:		
Empleados	47,516	41,681
Otros	200,222	147,185
Total	348,407	248,335

Clientes representan facturas emitidas por servicios prestados en gestión de los proyectos inmobiliarios.

5. Propiedad y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Instalaciones	Muebles y Enseres	Equipo de Oficina	Equipos de Computación	Total
	(US Dólares)				
Costo:					
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	129,035	46,942	14,074	27,086	217,137
Adiciones	-	-	-	650	650
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	129,035	46,942	14,074	27,736	217,787
Adiciones	-	9,732	1,081	6,553	17,366
Bajas	-	-	-	(1,700)	(1,700)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	129,035	56,674	15,155	32,589	233,453
Depreciación y/o deterioro:					
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	(55,944)	(25,695)	(10,964)	(24,879)	(117,482)
Adiciones	(12,904)	(4,633)	(1,407)	(748)	(19,692)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	(68,848)	(30,328)	(12,371)	(25,627)	(137,174)
Adiciones	(12,903)	(4,793)	-	(1,866)	(19,562)
Bajas	-	-	1,072	1,308	2,380
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	(81,751)	(35,121)	(11,299)	(26,185)	(154,356)
Valor neto al 31 de Diciembre del 2013	60,187	16,614	1,703	2,109	80,613
Valor neto al 31 de Diciembre del 2014	47,284	21,553	3,856	6,404	79,097

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Otros Activos

Los otros activos consisten de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Otros activos:		
Documentos por cobrar	348,219	544,600
Obras en ejecución de terceros:		
Urbanización Fuentes del Río	-	57,880
Urbanización Cataluña	-	14,468
Edificio Plaza Center	-	35,108
Urbanización Compostela	22,921	92,713
Urbanización castilla	35,928	105,794
Altos de los Olivos	-	1,483
Urbanización Mayorca	(5,213)	152,122
Fideicomiso Mercantil Aerocity I	192,444	-
Proyecto Costa Rica	254,153	190,172
Anticipo a compra de terreno	335,519	283,901
Depósitos en garantía	6,739	3,900
Activos intangibles:		
Sistema informático	3,920	5,600
Otros	10,000	10,000
	<u>1,204,630</u>	<u>1,497,741</u>

Documentos por cobrar a largo plazo corresponden a la compra de cartera con vencimientos hasta el 31 de Diciembre del 2014 con una tasa de descuento del 12%. (Ver Nota 15).

7. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Proveedores	131,566	439,310
Fideicomisos inmobiliarios	182,400	248,849
Otros	273,364	11,044
	<u>587,330</u>	<u>699,203</u>

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (continuación)

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios, que no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan intereses.

Fideicomisos inmobiliarios corresponde a transferencias de recursos realizados por los Fideicomisos, para atender requerimientos de pago en la gestión de los proyectos inmobiliarios realizados.

8. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Corriente:		
Beneficios sociales	27,345	30,664
Participación de trabajadores	12,594	24,032
	<u>39,939</u>	<u>54,696</u>
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	38,380	33,160
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	7,082	6,898
	<u>45,462</u>	<u>40,058</u>

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	(US Dólares)	
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	27,800	29,313
Provisiones	118,526	-
Pagos	(115,662)	(5,281)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	30,664	24,032
Provisiones	129,312	12,594
Pagos	(132,631)	(24,032)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	<u>27,345</u>	<u>12,594</u>

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por Desahucio
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	30,357	5,294
Provisiones	2,803	8,416
Pagos	-	(6,812)
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	33,160	6,898
Provisiones	5,220	1,584
Pagos	-	(1,400)
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	38,380	7,082

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 por un actuario independiente.

9. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
No garantizados - al costo amortizado:		
Fideicomiso Castilla	348,219	544,600
Total	348,219	544,600

Las cuentas por pagar a Fideicomiso Castilla, representan compra de cartera de clientes con plazo hasta Diciembre del 2014. (Nota 15).

10. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Accionistas y Parte Relacionada

Las cuentas por pagar con accionistas y parte relacionada, consistían de lo siguiente:

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Partes Relacionadas (continuación)

Saldos y Transacciones con Accionistas y Parte Relacionada (continuación)

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre 2014	2013
			(US Dólares)	
Cuentas por pagar:				
Abg. Jaime del Hierro	Accionista	Ecuador	104,914	64,367
Arq. Luis Valero Brando	Parte	Ecuador	75,429	34,882
			180,343	99,249

Al 31 de Diciembre del 2014, la cuenta por pagar accionista y parte relacionada representa préstamo sin fecha específica de vencimientos y sin interés.

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía LOTEPEC S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 en transacciones no habituales y/o relevantes.

11. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
(US Dólares)		
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado	-	15,971
Retenciones en la fuente	2,448	-
	<u>2,448</u>	<u>15,971</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	-	21,557
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	39,740	22,458
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	8,130	6,776
	<u>47,870</u>	<u>50,791</u>

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente (continuación)

	2014	2013
	(US Dólares)	
Saldo al principio del año	21,557	34,825
Provisión con cargo a resultados	22,501	39,524
Pagos	(44,058)	(52,792)
Saldo al final del año	-	21,557

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2014	2013
	(US Dólares)	
Gasto del impuesto corriente	22,501	39,524
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	22,501	39,524

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2014	2013
	(US Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	71,365	136,183
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	70,800	71,940
Deducción por incremento neto de empleados	(39,889)	(12,333)
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	(16,135)
Utilidad gravable	102,276	179,655
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	22,501	39,524
Impuesto a la renta mínimo	12,743	-
Impuesto a la renta causado	22,501	-
Retenciones en la fuente	(22,501)	(17,967)
Impuesto a la renta causado	-	21,557

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 22% del resto de las utilidades sobre la base imponible.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago de impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbana de los cantones Quito, Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de sus anticipos por el período de cinco años, con el correspondiente pago de interés.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 405 del 29 de Diciembre del 2014, se expidió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó el Código Tributario, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y otros, los principales cambios son los siguientes:

Código Tributario:

- *Plazos para Pago de Compensaciones o Facilidades de Pago*

Se amplían los plazos para el pago de las compensaciones o facilidades de pago a veinte y cuatro meses y para los casos especiales hasta cuatro años.

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- *Impuesto a la Renta*

Para el cálculo del impuesto a la renta se agregó y reformó los ingresos de fuente ecuatoriana, exenciones y deducciones.

- *Determinación de la Utilidad en la Enajenación de Acciones u Otros Derechos Representativos de Capital*

- El ingreso gravable corresponderá al valor real de la enajenación.
- El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición, o el valor patrimonial proporcional de las acciones u otros derechos representativos de capital, según corresponda, de acuerdo con la técnica financiera aplicable para su valoración.
- También serán deducibles los gastos directamente relacionados con la enajenación.

- *Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades*

- La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación):

- *Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades (continuación)*

- Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.
- Aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.
- Los préstamos a socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, o partes relacionadas préstamos no comerciales de una sociedad, se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

- *Anticipo de Impuesto a la Renta para Sociedades*

El valor del revalúo efectuado a activos, no se considerarán para efectuar el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, tanto para el rubro del activo como para el patrimonio.

- *Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta*

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades a beneficiarios efectivos que sean residentes fiscales en el Ecuador y la sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición societaria se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre dichos dividendos y utilidades conforme a las disposiciones de la ley.

- *Impuesto al Valor Agregado*

- Cuando la estructura de negocio del sujeto pasivo incluya la fabricación, distribución y comercialización de bienes gravados con ICE, para el cálculo del precio ex fábrica, se excluirá la utilidad marginada de la empresa.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación):

- *Impuesto al Valor Agregado (continuación)*

- El precio ex aduana considerará el valor en aduana de los bienes, las tasas y fondos recaudados por la autoridad nacional de aduanas y los demás rubros que se incluyen en el precio ex fábrica.

En el Suplemento al Registro Oficial No. 407 del 31 de Diciembre del 2014, se expidió Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI), los principales cambios son los siguientes:

- *Partes Relacionadas – Proporción de Transacciones*

La relación de vinculación por la proporción de transacciones que correspondan al 50% o más de las ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones a un solo proveedor o cliente, debe ser notificada por el SRI al contribuyente, para lo cual podrá demostrarse que no existe vinculación por dirección, administración, control o capital.

- *Impuestos Diferidos*

Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Reglamento, únicamente en los siguientes casos:

- Pérdidas por deterioro del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario.
- Pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- Depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento.
- Deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente.
- Provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.
- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

• *Impuestos Diferidos (continuación)*

- Ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos.
- Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria.
- Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.

• *Anticipo de Impuesto a la Renta*

- El Anticipo de Impuesto a la Renta para las personas naturales que sean accionistas, partícipes, socios u otros titulares o beneficiarios de derechos representativos de capital será igual al 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo, y menos el crédito tributario por el impuesto pagado por la sociedad que distribuya dividendos, hasta los límites establecidos para el mismo.
- Se entenderá como actividades similares a las de comisión, a las de distribución al por mayor de bienes o servicios en las que el fabricante o quien le anteceda en la cadena de comercialización, reconozca a sus intermediarios un importe, margen o descuento en el valor de la comercialización por estipulaciones contractuales. El procedimiento de aplicación se establecerá mediante resolución.
- Las sociedades que tengan ingresos de actividades de desarrollo de proyectos inmobiliarios, no considerarán en el cálculo el valor de los terrenos sobre el cual se desarrolle el proyecto.

• *Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta*

- Serán objeto de retención en la fuente los rendimientos por depósitos a plazo fijo, de un año o más, pagados por las instituciones financieras nacionales a sociedades, así como los rendimientos obtenidos por sociedades por las inversiones en títulos valores en renta fija, de plazo de un año o más, que se negocien a través de las bolsas de valores del país.

También se efectuará retención si los beneficiarios son personas naturales residentes en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación):

• *Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta (continuación)*

- En caso de que la distribución de dividendos, utilidades o beneficios se realice, directamente o mediante intermediarios, a personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades residentes fiscales o establecidas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, se deberá efectuar la respectiva retención en la fuente, atendiendo a los porcentajes establecidos por el SRI mediante resolución de carácter general.
- Los dividendos se deberán considerar dentro de la renta global en el ejercicio de la distribución, independientemente de la obligación de llevar contabilidad.
- Para que la retención de dividendos o utilidades distribuidos indirectamente a una persona natural residente en el Ecuador y el impuesto correspondiente pagado por la sociedad puedan ser utilizados por dicha persona natural como crédito tributario, ésta deberá demostrar, en su solicitud de pago en exceso, la sustancia económica de la intervención de los intermediarios que no son los beneficiarios efectivos del ingreso.

• *Impuesto al Valor Agregado*

- Los contribuyentes especiales deberán aplicar la retención en la fuente de IVA, sobre los pagos y adquisiciones efectuadas a otros contribuyentes especiales.
- El exportador habitual de bienes obligado a llevar contabilidad retendrá la totalidad del IVA a todos los contribuyentes, inclusive a los contribuyentes especiales, con ciertas excepciones. Se establecen las características de un exportador habitual.
- Mediante resolución de carácter general, en un plazo de 180 días, el SRI establecerá un procedimiento para el reintegro automático del IVA pagado y retenido por los exportadores o la compensación del crédito tributario por el cual tiene derecho a la devolución del IVA con los valores pagados o generados por el IVA resultante de su actividad.
- En caso de no existir precio de venta al público sugerido o referencial para bienes importados o fabricados, se realizarán los siguientes cálculos para determinar la base imponible:

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación):

- *Impuesto al Valor Agregado (continuación)*

- . Se calculará el ICE inicialmente en base al precio ex aduana o ex fábrica más el 25% de margen mínimo presuntivo.
- . Al precio ex aduana o ex fábrica se sumará el ICE calculado en las condiciones del párrafo anterior, así como el IVA correspondiente.
- . En caso de que el precio así obtenido conlleve a una tarifa más alta del impuesto, se deberán recalcular el ICE y el IVA.

- *Beneficios Tributarios*

- 150% de Deducción Adicional Tercera Edad y Migrantes, sobre las remuneraciones percibidas durante 2 años a partir del inicio de la relación laboral, en pagos a personas de tercera edad, y migrantes que retornen al país que sean mayores de 40 años.
- 100% de Deducción Adicional de Depreciación. Para efectos de la aplicación de este incentivo, serán aplicables las siguientes reglas:
 - . Se considerará como activo fijo a los bienes tangibles de propiedad del contribuyente y que sirven para producir bienes o servicios y que duren más de un ejercicio fiscal completo, adquiridos localmente o importados. Para las definiciones de activos nuevos y productivos se aplicarán aquellas señaladas en el COPCI, para las inversiones nuevas y productivas.
 - . El beneficio de depreciación adicional solo corresponderá al costo o gasto del activo sin incluir rubros adicionales por instalación, capacitación, puesta en marcha, intereses, combustible, y otros rubros adicionales de naturaleza independiente a la del activo fijo. Tampoco se considerarán los repuestos del activo, excepto cuando estos se contabilicen como activos fijos, cumpliendo los requisitos fijados en esta norma.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación):

• *Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas*

- El plazo de la presunción de ISD para el caso de exportaciones de bienes o servicios generados en el país, cuando las divisas no ingresen al país se modifica de 180 días a 6 meses.
- Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.
- En el caso de bienes o servicios, comercializados o prestados en Ecuador, en los cuales su pago o contraprestación se realice hacia el exterior, la base imponible estará constituida por el valor total del bien o servicio, inclusive si el pago se realiza sin la utilización de entidades del sistema financiero o de empresas de Courier. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de alguna exención para el pago del ISD o se encuentre dentro de alguno de los casos de no sujeción previstos en la Ley, el impuesto deberá ser asumido por quien comercialice o preste el bien o servicio.

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2014	2013
	(US Dólares)	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	71,365	136,183
Impuesto a la renta corriente	22,501	39,524
Tasa efectiva de impuesto	31.53%	29.02%

12. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores locales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

a) Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía no mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

b) Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Crédito (continuación)

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

Riesgo de Liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

13. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario US\$ 1.00.

La distribución accionaria es como sigue:

	% Participación		Valor Nominal		Total	31 de Diciembre	
	2014	2013	2014	2013	Unitario	2014	2013
							(US Dólares)
Copropietario	0.25	0.25	2	2	1.00	2	2
Jaime Del hierro Cordero	66.75	66.50	532	532	1.00	532	532
Inmobiliaria Atardecer INTARDE S. A.	33.25	33.25	266	266	1.00	266	266
						800	800

LOTEPEC S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Gastos Administrativos

Los gastos administrativos consisten de lo siguiente:

	2014	2013
	(US Dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	638,374	513,036
Honorarios profesionales	266,527	7,205
Arriendo oficina	54,453	38,160
Mantenimiento y reparaciones	35,536	36,047
Servicios básicos	23,631	23,605
Comunicación, movilización y viáticos	19,523	12,564
Depreciaciones	18,491	19,692
Suministro de oficina	16,165	12,866
Participación de trabajadores	12,594	24,032
Contribuciones e impuestos	4,997	4,777
Otros	60,381	38,743
	<u>1,150,672</u>	<u>730,727</u>

15. Compromiso

En Diciembre del 2011, la Compañía firmó un contrato de compra-venta de cartera con Fideicomiso Compostela y Castilla con un descuento del 12% sobre el valor nominal, el mismo que será pagadero de acuerdo al vencimiento de la cartera hasta Diciembre del 2014. En caso que la cartera se encuentre impaga producto de esta compra, el vendedor se compromete a sustituir esta cartera con nueva cartera de las mismas características y valor. Valores que fueron cobrados en Febrero del 2015.

16. Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (29 de Mayo del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.