



INVESTTEAM
GRUPO CARANBO CARANBO

INVESTTEAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INVESTEAM S.A.

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

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



INVESTEAM
CAYENHO CAYANJO CAYCEN DO

INVESTEAM 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 |
| Estados de situación financiera | 4 |
| Estados de resultados integral | 5 |
| Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas | 6 |
| Estados de flujos de efectivo | 7 - 8 |
| Notas a los estados financieros | 9 - 24 |

Abreviaturas usadas:

| | |
|-------|--|
| US\$. | - Dólares de 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 y Directorio de
INVESTEAM S.A.:

Informe sobre los estados financieros:

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **INVESTEAM 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 **INVESTEAM S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con 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.

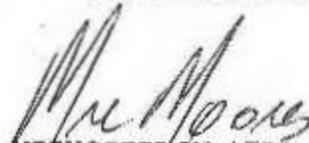
Responsabilidad de los Auditores Independientes:

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.

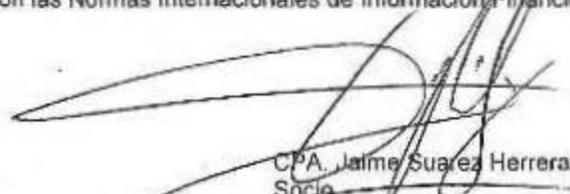
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de distorsiones importantes 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:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVESTEAM 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.


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

Marzo 6 del 2015
Guayaquil - Ecuador


CPA Jaime Suarez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

INVESTEAM 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 y equivalentes de efectivo | 1,022,850 | 499,940 |
| 4 | Activos financieros, neto | 2,338,519 | 2,961,512 |
| 5 | Existencias | 12,928,552 | 10,873,013 |
| 6 | Servicios y otros pagos anticipados | 503,949 | 258,794 |
| | Otros activos corrientes | 209 | 382 |
| | TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | 16,794,079 | 14,593,621 |
| | ACTIVOS NO CORRIENTES: | | |
| 7 | Activos fijos, neto | 332,731 | 347,449 |
| 8 | Activo por impuesto diferido | 929,796 | 991,936 |
| 9 | Propiedad de inversión | 6,725,862 | 1,026,238 |
| | Otros activos no corrientes | 9,592 | 4,167 |
| | TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | 7,997,981 | 2,369,790 |
| | TOTAL ACTIVOS | 24,792,060 | 16,963,411 |
| | <u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | |
| | PASIVOS CORRIENTES: | | |
| 10 | Obligaciones bancarias | 239,000 | 0 |
| 11 | Pasivos financieros | 2,011,102 | 2,168,004 |
| 12 | Anticipos de clientes | 12,317,132 | 9,675,472 |
| 13 | Otros pasivos corrientes | 400,276 | 583,067 |
| | TOTAL PASIVOS CORRIENTES | 14,967,510 | 12,426,543 |
| | PASIVOS NO CORRIENTES: | | |
| 14 | Pasivo por impuesto diferido | 533,962 | 185,066 |
| 15 | Cuenta por pagar a largo plazo | 6,834,915 | 3,888,531 |
| | Jubilación patronal e indemnizaciones | 29,231 | 9,383 |
| | TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | 7,398,108 | 4,082,980 |
| | TOTAL PASIVOS | 22,365,618 | 16,509,523 |
| | <u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u> | | |
| 16 | Capital social | 300,000 | 800 |
| 16 | Aportes para futuro aumento de capital | 1,844,600 | 2,343,800 |
| 2 | Resultados acumulados | 281,842 | (1,890,712) |
| | TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS | 2,426,442 | 453,888 |
| | TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS | 24,792,060 | 16,963,411 |

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM 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>INGRESOS:</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------|--|---------------------|-------------------|
| 17 | VENTAS DE VIVIENDAS | 12,231,481 | 8,771,498 |
| 18 | (-) COSTO DE VENTAS DE VIVIENDAS | (9,089,577) | (7,097,788) |
| | UTILIDAD BRUTA | 3,141,904 | 1,673,710 |
| | <u>GASTOS OPERACIONALES:</u> | | |
| | (-) Gastos de administración | (936,951) | (497,289) |
| | (-) Gastos de ventas | (488,658) | (473,302) |
| | (-) Depreciación | (32,650) | (20,953) |
| | TOTAL | (1,458,259) | (991,544) |
| | UTILIDAD OPERACIONAL | 1,683,645 | 682,166 |
| | <u>OTROS (GASTOS) INGRESOS:</u> | | |
| 10 y 15 | (-) Gastos financieros | (340,613) | (333,231) |
| 19 | (+) Otros ingresos, netos | 68,068 | 31,841 |
| | (-) Otros gastos | (0) | (156) |
| | TOTAL | (272,545) | (301,546) |
| | UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA | 1,411,100 | 380,620 |
| | MENOS: | | |
| 20 | 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES | (211,665) | (57,093) |
| 20 | 22% DE IMPUESTO A LA RENTA | (263,876) | (71,176) |
| | UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | 935,559 | 252,351 |
| 21 | UTILIDAD NETA POR ACCION | 3.11 | 315 |

Ver notas a los estados financieros

INVESTTEAM S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en Dólares)**

| | Capital social | Aportes para futuro aumento de capital | Resultados Acumulados | | Subtotal | Total |
|--|----------------|--|-------------------------|-------------------|--------------|------------|
| | | | Superávit por valuación | Déficit acumulado | | |
| Saldos al 31 de diciembre del 2012 | 800 | 2,343,800 | 456,025 | (2,799,205) | (2,343,180) | 1,420 |
| Utilidad neta del ejercicio | 0 | 0 | 0 | 252,351 | 252,351 | 252,351 |
| Valuación de terreno (nota 9) | 0 | 0 | 256,560 | 0 | 256,560 | 256,560 |
| Registro de impuesto diferido (Tasa corporativa del 22% de impuesto a la renta) por valuación de terreno, (nota 9) | 0 | 0 | (56,443) | 0 | (56,443) | (56,443) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2013 | 800 | 2,343,800 | 656,142 | (2,546,854) | (1,890,712) | 453,888 |
| Utilidad neta del ejercicio | 0 | 0 | 0 | 935,559 | 935,559 | 935,559 |
| Aumento de capital (nota 16) | 299,200 | (299,200) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de aportes de accionistas a cuentas de pasivo (nota 16) | 0 | (200,000) | 0 | 0 | 0 | (200,000) |
| Valuación de terreno (nota 9) | 0 | 0 | 1,236,995 | 0 | 1,236,995 | 1,236,995 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2014 | 300,000 | 1,844,600 | 1,893,137 | (1,611,295) | 281,842 | 2,426,442 |

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM 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, neto | 14,887,245 | 8,263,865 |
| Efectivo pagado a proveedores de bienes y servicios y trabajadores | (12,598,799) | (8,790,887) |
| Gastos financieros pagados | (340,613) | (174,459) |
| Otros ingresos y egresos, neto | <u>68,067</u> | <u>31,685</u> |
| Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación | <u>2,015,900</u> | <u>(669,796)</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u> | | |
| Adquisiciones de activos fijos | (17,932) | (6,285) |
| Adquisiciones de propiedad de inversión | <u>(4,113,733)</u> | <u>(0)</u> |
| Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión | <u>(4,131,665)</u> | <u>(6,285)</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u> | | |
| Cuentas por pagar a largo plazo | 2,399,675 | 895,697 |
| Obligaciones bancarias | <u>239,000</u> | <u>0</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | <u>2,638,675</u> | <u>895,697</u> |
| Aumento neto del efectivo | 522,910 | 219,616 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | <u>499,940</u> | <u>280,324</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | <u>1,022,850</u> | <u>499,940</u> |
| Ver notas a los estados financieros | | |

INVESTEAM S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresados en Dólares)**

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|------------------|-------------------|
| UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO | 935,559 | 252,351 |
| AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION. | | |
| Participación de trabajadores en las utilidades e | | |
| Impuesto a la renta | 475,530 | 111,481 |
| Impuesto diferido | 348,896 | 16,788 |
| Depreciación de activos fijos | 32,650 | 20,953 |
| Jubilación patronal y desahucio | 19,848 | 0 |
| Amortización | 4,556 | 0 |
| (Aumento) Disminución en: | | |
| Activos financieros | 624,050 | (2,857,528) |
| Existencias | (2,055,539) | (2,398,298) |
| Servicios y otros pagos anticipados | (245,155) | (1,852) |
| Otros activos corrientes | 152 | 353 |
| Otros activos no corrientes | (9,982) | 0 |
| Aumento (Disminución) en: | | |
| Pasivos financieros | (754,018) | 1,376,389 |
| Anticipos de clientes | 2,641,660 | 2,657,660 |
| Otros pasivos corrientes | (2,307) | 151,906 |
| Total ajuste | <u>1,080,341</u> | <u>(922,148)</u> |
| EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION | <u>2,015,900</u> | <u>(669,797)</u> |

Ver notas a los estados financieros

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

INVESTEAM S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 8 del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año. Su actividad principal es la adquisición de terrenos para construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta.

Proyecto inmobiliario. - En el año 2011, la Compañía inició importante proyecto inmobiliario denominado **Urbanización La Romareda**, ubicado en Guayaquil en el Kilómetro 1.9 de la Av. Narcisca de Jesús Martillo (Autopista Pascuales - Terminal Terrestre), Provincia del Guayas de la Parroquia Tarquí. La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y de Investeam S.A. como promotora inmobiliaria.

La Urbanización La Romareda está dividida en 5 etapas, tiene un área total de 233.812 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 116.077 metros cuadrados correspondientes a 705 villas (área vendible unifamiliar) y 100 departamentos (área vendible multifamiliar). El área habitacional vendible (unifamiliar) está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Sabina, Abigail, Dominica, Flavia, Noelia, Irmína, Fátima, Luccia, Natalia, Carmela, Isabella y Faustina, cuyas áreas varían entre 106 y 165 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 115,000 y US\$. 170,000.

Operaciones.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía presenta déficit acumulado en el patrimonio por US\$. 1,611,295 y US\$. 2,546,854 respectivamente, originados principalmente por pérdidas generadas en los ejercicios económicos anteriores. Los planes de la gerencia están encaminados a continuar desarrollando su actual obra inmobiliaria (Urbanización La Romareda), situación que mejorará los resultados operativos y el patrimonio neto.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con 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 las propiedades de inversión que han sido medidos a su valor razonable.

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

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos 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.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y cuentas por pagar a largo plazo.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar**.- Son registradas al precio de venta acordado contractualmente con el cliente, respecto del modelo de la vivienda negociada y sus características, mediante la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad del inmueble. Estas cuentas por cobrar son registradas en función a la terminación de una parte de viviendas, respecto de un total comprendido en un proyecto inmobiliario.
- **Cuentas por pagar**.- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.
- **Cuentas por pagar a largo plazo**.- 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 cargados a resultados.

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**.- La Administración de la Compañía estima que no existe riesgo de mercado, en razón que el sector de la construcción e inmobiliario del país, está siendo impulsado y promovido de modo importante por el Gobierno Ecuatoriano. La Compañía aprovechando esta oportunidad de generar negocios, incurrió en el año 2005 con un proyecto inmobiliario conformado por 366 villas, denominado "Urbanización Plaza Madeira" en Samborondón, construido y vendido totalmente hasta el año 2011. Debido a la aceptación de los clientes por el manejo responsable de los recursos, la funcionalidad de los modelos de las viviendas, la calidad de los productos utilizados y acabados arquitectónicos, inició en el año 2011 otro proyecto inmobiliario denominado "Urbanización La Romareda" en Guayaquil conformado por 706 villas y 112 departamentos, mismo que está siendo construidas y entregadas desde el año 2013 a los clientes en una primera etapa. La Administración de la Compañía considera que el país aún mantiene un importante déficit de viviendas, situación que seguirá siendo una preocupación del Gobierno central, impulso que dependerá que la economía del país continúe presentando índices macroeconómicos positivos, exista estabilidad y apoyo al inversionista o al sector de la construcción.
- **Crédito**.- La Administración de la Compañía considera que no existe riesgo de crédito. Todos los proyectos inmobiliarios ofertados al público, son cancelados mediante créditos concedidos por el sector financiero directamente a los futuros propietarios de las viviendas.
- **Liquidez**.- La Compañía no presenta riesgo de liquidez, sus activos corrientes son mayores a sus pasivos corrientes. Debido a la forma de negociación de las viviendas, anualmente la Compañía recibe anticipos de clientes que permiten operar el negocio, más sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en bancos en cuentas corrientes; así como inversiones en certificados de depósitos disponibles a la vista registrados al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Compañía relacionada - Summa Proyectos C.A.- Los costos de construcción pagados al responsable de la obra gris, son acumulados en una cuenta de activo denominada "Anticipos a Contratistas - Summa Proyectos C.A.". Esta cuenta de anticipos a contratistas, son acreditadas para efectos de reconocer en los resultados los costos de venta de la obra terminada.

Existencias- Los terrenos están registrados al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

Activos fijos- Están registrados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. La tasa de depreciación del edificio es del 5% anual, de los equipos y muebles de oficina es del 10% anual y de las instalaciones es igualmente del 10% anual.

Activo por impuesto diferido- El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias acumuladas, y por las diferencias temporales deducibles entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base tributaria, en la medida que sea probable que en el futuro, la Compañía dispondrá de renta gravable contra la cual pueda aplicar las diferencias temporales que se revertan y las pérdidas tributarias por compensar, dentro del plazo exigido según las normas tributarias vigentes. El activo es medido a la tasa de impuesto a la renta, que se espera aplicar a la renta gravable en el año en que este activo sea realizado, usando la tasa de impuesto a la renta vigente en la fecha del balance general.

Propiedad de inversión- Está registrada a su valor razonable, sobre la base de tasaciones realizadas en los años 2014 y 2013, por profesionales calificados por la Superintendencia de Compañías.

Anticipos de clientes- Los importes recibidos de clientes por la reserva del inmueble y otros créditos relacionados, son acumulados y registrados en una cuenta de pasivo denominada "Anticipos de Clientes". Esta cuenta de anticipos a clientes, es debitada para reconocer el ingreso de las villas efectivamente entregadas a clientes.

Otros pasivos corrientes- Son provisiones reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Pasivo por impuesto diferido- Esta provisionado por los años 2014 y 2013 por la tasación de terreno registrado como "propiedad de inversión". Resulta de aplicar al importe neto del avalúo o tasación realizado a los activos fijos la tasa de impuesto a renta corporativa vigente. El pasivo por impuesto diferido sería debitado en su totalidad en el evento que el terreno sea vendido, generándose crédito al patrimonio en la cuenta de Superávit por Valuación.

Jubilación patronal e indemnizaciones- El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma compañía. En adición, el Código Laboral establece la bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. Con este propósito la Compañía estableció reserva matemática anual basada en estudio actuarial realizado en el año 2014 por una firma de actuarios profesionales.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Resultados acumulados.- Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, subcuentas superávit por valuación y otros ajustes de NIIF; así como la cuenta de utilidades retenidas. De conformidad con 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 de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. 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.

Ingresos y costos.- Los ingresos del contrato y los costos asociados están reconocidos como tales con base al método del porcentaje de terminación del contrato establecido en la NIC No. 11 denominada "Contratos de Construcción". Mediante el referido método, el ingreso del contrato es reconocido en función de los costos incurridos para alcanzar la etapa de terminación, resultando en el registro de ingresos, gastos y utilidad atribuidos a la proporción de trabajo terminado.

Gastos e intereses.- Son registrados mediante el método del devengado.

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 Orgánica 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 Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| | (Dólares) | |
| Bancos | 892,600 | 413,588 |
| Inversiones temporales | 130,000 | 85,000 |
| Caja general y fondo rotativo | <u>250</u> | <u>1,352</u> |
| Total | <u>1,022,850</u> | <u>499,940</u> |

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (Continuación)

Bancos.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan saldos en cuentas corrientes que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

Inversiones temporales.- Al 31 de diciembre del 2014, representa un certificado de depósito a plazo emitido por el Banco del Pichincha S.A. por US\$. 45,000, a una tasa de interés del 4.5% a 181 días plazo cuya fecha de vencimiento es el 25 de mayo del 2015. (En el año 2013, fue por US\$. 50,000; US\$. 25,000 y US\$. 10,000, a una tasa de interés entre el 4% y 4.5% anual, a 120 días plazo y cuyos vencimientos corresponden al 14 de agosto del 2013, agosto 30 del 2013 y marzo 20 del 2014, dichas inversiones fueron renovadas automáticamente para el periodo 2015).

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETOS

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Clientes | 2,307,782 | 2,917,728 |
| Empleados | 15,895 | 15,779 |
| Deudores varios | 14,842 | 13,901 |
| Compañía y parte relacionada: | | |
| Summa Proyectos C.A. | 0 | 9,992 |
| Accionistas | <u>0</u> | <u>4,112</u> |
| Total | <u>2,338,519</u> | <u>2,961,512</u> |

Cilientes.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representa importes facturados por ventas de viviendas de la Urbanización La Romareda, que serán liquidados por los clientes de la Compañía en los próximos 3 meses, mediante financiamientos con instituciones financieras.

En los años 2014 y 2013, el movimiento de cuentas por cobrar a clientes fue el siguiente:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|------------------|-------------------|
| | (Dólares) | |
| Saldo Inicial | 2,917,728 | 0 |
| Facturación realizada a clientes | 12,320,251 | 8,757,789 |
| Menos: Aplicación con anticipos de clientes | (12,845,297) | (5,606,205) |
| Menos: Aplicación de canjes con proveedores | <u>(84,900)</u> | <u>(233,856)</u> |
| Saldo Final | <u>2,307,782</u> | <u>2,917,728</u> |

Compañía relacionada - Summa Proyectos C.A.,- Representan importes anticipados para la construcción de la Urbanización La Romareda.

En los años 2014 y 2013, el movimiento de la cuenta "Compañía relacionada - Summa Proyectos C.A." fue el siguiente:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------|--------------|---------------|
| | (Dólares) | |
| Saldos al inicio del año | <u>9,992</u> | <u>73,030</u> |
| Pasan: | 9,992 | 73,030 |

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETOS (Continuación)

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-------------|--------------|
| | (Dólares) | |
| Vienen: | 9,992 | 73,030 |
| Menos: Reembolsos de Summa Proyectos C.A. por costos de La Urbanización "La Romareda" | (9,288) | (848,030) |
| Menos/más: Anticipos entregados y canje | (704) | 775,000 |
| Más: Asesoría legal | <u>0</u> | <u>9,992</u> |
| Saldos al final del año | <u>0</u> | <u>9,992</u> |

5. EXISTENCIAS

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | (Dólares) | |
| Costos incurridos - Urbanización La Romareda | 10,091,750 | 5,886,316 |
| Terreno | 2,812,493 | 4,973,254 |
| Medidores de agua ½ 113/C | <u>24,309</u> | <u>13,443</u> |
| Total | <u>12,928,552</u> | <u>10,873,013</u> |

Costos incurridos - Urbanización La Romareda.- En los años 2014 y 2013, el movimiento de costos incurridos fue el siguiente:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------------|---------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Saldos al inicio del año | 5,886,316 | 2,915,879 |
| Más: Costos incurridos anuales | 12,375,451 | 2,970,437 |
| Menos: Transferencia al costo | <u>(8,170,017)</u> | <u>0</u> |
| Saldos al final del año | <u>10,091,750</u> | <u>5,886,316</u> |

Terreno.- En los años 2014 y 2013, el movimiento de terreno fue el siguiente:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Saldos al inicio del año | 4,973,254 | 5,558,836 |
| Más/menos: Reembolsos de gastos | (1,480,891) | 47,699 |
| Menos: Transferencias al costo de venta | (968,961) | (772,496) |
| Más: Mejoras de terrenos | 194,504 | 0 |
| Más: Pagos municipales | <u>94,587</u> | <u>139,215</u> |
| Saldos al final del año | <u>2,812,493</u> | <u>4,973,254</u> |

5. **EXISTENCIAS (Continuación)**

En septiembre 4 del 2009, la Compañía suscribió Escritura de Promesa de Compraventa con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por la adquisición de un lote de terreno de 225.100m² por valor de US\$. 3,881,246, ubicado en la vía Terminal Terrestre - Pascuales perteneciente a la jurisdicción cantonal de Guayaquil, donde es construida la "Urbanización La Romareda" (nota 15). La Escritura definitiva de Compraventa entre FCMN y la Compañía fue emitida en agosto 11 del 2011 e inscrita en el Registro de la Propiedad con el No. 2011-29174 en octubre 17 del 2011.

6. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2014, representan principalmente anticipos a contratistas por US\$. 490,986 correspondiente al nuevo proyecto de vivienda que desarrollara la Compañía. En el 2013, anticipos por US\$. 244,700, para obras de relleno y construcción de viviendas en la Urbanización La Romareda.

7. **ACTIVOS FIJOS**

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | (Dólares) | |
| Edificio | 312,559 | 312,559 |
| Instalaciones | 66,343 | 66,343 |
| Equipos de oficina | 42,471 | 35,671 |
| Muebles de oficina | 35,588 | 33,252 |
| Equipo electrónico | 25,072 | 16,276 |
| Equipo de comunicación | <u>1,030</u> | <u>1,030</u> |
| Subtotal | 483,063 | 465,131 |
| Menos: Depreciación acumulada | <u>(150.332)</u> | <u>(117.682)</u> |
| Total | <u>332.731</u> | <u>347.449</u> |

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Saldos al inicio del año | 347,449 | 362,117 |
| Menos: Cargo anual de depreciación | <u>(32,650)</u> | <u>(20,953)</u> |
| Más: Adquisiciones | <u>17,932</u> | <u>6,285</u> |
| Saldos al final del año | <u>332.731</u> | <u>347.449</u> |

Adquisiciones. - En el año 2014, las principales fueron la adquisición de varias computadoras e impresoras por un monto aproximado de US\$. 8,700, compra de copiadora por US\$. 4,671 y adquisiciones de bienes inmobiliarios para el departamento de planificación por US\$. 2,335.

8. **ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO**

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

8. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO (Continuación)

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|----------------|----------------|
| | (Dólares) | |
| Pérdida del ejercicio económico, año 2010 | 227,411 | 227,411 |
| Pérdida del ejercicio económico, año 2011 | 384,045 | 384,045 |
| Pérdida del ejercicio económico, año 2012 | 236,292 | 236,292 |
| Cargos diferidos y otros registros, netos | <u>144,188</u> | <u>144,188</u> |
| Subtotal | 991,936 | 991,936 |
| Menos: Aplicación de impuesto a la renta diferido por el periodo 2014 | (62,140) | <u>0</u> |
| Total | <u>929,796</u> | <u>991,936</u> |

El impuesto diferido fue calculado sobre el importe de las pérdidas de los ejercicios, después de conciliación tributaria, utilizando la tasa de impuesto a la renta corporativa del 22%.

9. PROPIEDAD DE INVERSION

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Terrenos: | | |
| Km 1.5 Av. Santa Narcisa de Jesús | 185,031 | 185,031 |
| Km 1.9 Av. Santa Narcisa de Jesús | 4,113,733 | 0 |
| Revalorización de terrenos: | | |
| Km 1.5 Av. Santa Narcisa de Jesús | 943,831 | 841,207 |
| Km 1.9 Av. Santa Narcisa de Jesús | <u>1,483,267</u> | <u>0</u> |
| Total | <u>6,725,862</u> | <u>1,026,238</u> |

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representa bienes inmuebles de propiedad de la Compañía ubicado en el Km 1.5 de la Av. Santa Narcisa de Jesús por US\$. 185,031; mismo que ha sido valuado a valor de mercado en tres ocasiones, en el año 2012 registrando incremento por US\$. 584,648, año 2013 registrando incremento por US\$. 256,560 y en el año 2014 registrando un incremento por US\$. 102,624, con base a las NIIF, la Compañía contabilizó en función al mencionado incremento del año 2014, el correspondiente pasivo por impuesto por US\$. 22,577 como resultado de aplicar la tasa de impuesto a la renta del 22% vigente para el año 2014 (nota 14). La primera valoración a valor de mercado originó crédito a superávit por valuación en el patrimonio por US\$. 584,648; la segunda valoración causó crédito al superávit por valuación en el patrimonio por US\$. 256,560, en tanto que la tercera fue por US\$. 80,047 (nota 16).

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía procedió a la adquisición de un terreno ubicado en el Km 1.9 de la Av. Santa Narcisa de Jesús por US\$. 4,113,733, el mismo que ha sido valuado a valor de mercado registrando un incremento por US\$. 1,483,267, con base a las NIIF, la Compañía contabilizó en función al mencionado incremento, el correspondiente pasivo por impuesto por US\$. 326,319 como resultado de aplicar la tasa de impuesto a la renta del 22% vigente para el año 2014 (nota 14), consecuentemente, originó crédito a superávit por valuación en el patrimonio por US\$. 1,156,948 (nota 16).

9. **PROPIEDAD DE INVERSIÓN (Continuación)**

Las valuaciones de terreno fue realizada por el Arq. Agustín Vera R. con Registro No. SC-RNP-2-22 expedido por la Superintendencia de Compañías, mediante informe presentado a la Compañía en diciembre 10 del 2012, diciembre 18 del 2013 y diciembre 29 del 2014. La valoración del terreno fue determinada considerando la plusvalía del sector y los precios referenciales de terrenos en sitios vecinos. Con relación al informe del perito valuador de diciembre 29 del 2014, la Compañía realizó reconocimiento de firma ante notario público, como procedimiento alternativo a la declaración juramentada requerida por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 00.Q.ICI.013 publicada en el Registro Oficial No. 146 de agosto 22 del 2000.

10. **OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de diciembre del 2014, corresponde el saldo por US\$, 239,000 del préstamos concedido por el Banco de Pichincha en abril del 2014 por un monto original de US\$. 720,000 con tasa de interés 8.93% anual con fecha de vencimientos el 30 de marzo del 2015, el intereses será cancelado en un solo pago en US\$. 37,711 al término de la operación.

11. **PASIVOS FINANCIEROS**

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Acreedores varios | 1,186,564 | 899,118 |
| Proveedores | 707,215 | 1,153,148 |
| Compañía relacionada: | | |
| Summa Proyectos S.A. | 89,337 | 87,172 |
| Empleados e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IEES) | 15,826 | 14,120 |
| Garantías | 12,138 | 12,138 |
| Tarjetas de crédito | <u>22</u> | <u>2,308</u> |
| Total | <u>2,011,102</u> | <u>2,168,004</u> |

Proveedores - Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan adquisiciones de bienes y servicios que no generan intereses y vencen en 30 días plazo.

Acreedores varios - Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan préstamos para capital de trabajo que generan el 10% de interés anual y no tienen fecha específica de vencimiento. Los intereses de este pasivo serán liquidados al vencimiento del mismo.

Compañía relacionada - Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan préstamos para capital de trabajo que devenga el 9% de interés anual.

12. **ANTICIPOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan importes entregados a la Compañía por los clientes que incluyen principalmente el cobro del 30% de la cuota inicial de las viviendas, que puede diferirse desde 2 hasta 24 meses, más el pago de intereses por mora por incumplimiento en las fechas de cancelación; así como los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta de la vivienda. En adición, registra canjes entre la Compañía y sus proveedores que

12. ANTICIPOS DE CLIENTES (Continuación)

fluctúan entre el 15% al 100% del costo de las viviendas. Tales canjes consisten en que los proveedores entregan a la Compañía bienes y servicios a cambio de viviendas, los cuales están sustentados en contratos debidamente suscritos entre las partes.

En los años 2014 y 2013, el movimiento de anticipos a clientes fue el siguiente:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Saldos Inicial | 9,675,472 | 7,017,812 |
| Más: Registro de créditos de clientes, netos | 16,288,562 | 8,263,865 |
| Menos: Aplicación con cuentas por cobrar a clientes | (13,646,902) | (5,606,205) |
| Saldos Final | <u>12,317,132</u> | <u>9,675,472</u> |

13. OTROS PASIVOS CORRIENTES

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------------------|----------------|----------------|
| | (Dólares) | |
| Beneficios sociales | 230,482 | 73,299 |
| Impuestos | 144,510 | 78,598 |
| Intereses | <u>25,284</u> | <u>431,170</u> |
| Total | <u>400,276</u> | <u>583,067</u> |

Intereses.- Al 31 de diciembre del 2014, corresponden principalmente provisión de intereses por préstamos de tercero entre los principales estan: Patrick Bredthauer, Ing. Luis Córdova, Ing. Omar Serrano, Julio Arellano Samaniego por un monto aproximado de US\$. 25,000. En el año 2013 por US\$. 420,118, correspondiente al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN), el mismo que fue cancelado el 24 de noviembre del 2014.

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|------------------|----------------|---------------|
| | (Dólares) | |
| Saldo Inicial | 73,299 | 16,181 |
| Más: Provisiones | 252,134 | 88,292 |
| Menos: Pagos | (94,951) | (31,174) |
| Saldo Final | <u>230,482</u> | <u>73,299</u> |

14. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2014, representa el impuesto diferido calculado sobre el incremento registrado en la cuenta de propiedad de inversión, como resultado de los avalúos realizado a terrenos (nota 9). De acuerdo con las normas contables vigentes el pasivo por impuesto diferido debe liquidarse cuando el bien inmueble sea vendido.

15. CUENTA POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representa obligación con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por adquisición de terrenos (nota 5 y 9). El precio de venta pactado del terreno ubicado en el Km 1.5 de la Av. Narcisa de Jesús, conforme a la Cláusula Quinta de la Escritura de Promesa de Compraventa, será cancelado por la Compañía de la siguiente forma: US\$. 200,000 a la fecha de suscripción de la Escritura, US\$. 576,249 a la fecha de inscripción de la misma e hipoteca a favor del FCMN y el saldo por US\$. 3,104,997 en 5 años plazo con una tasa de interés fija del 10% anual y un período de gracia de un año, durante el cual solo serán pagados intereses semestrales; el precio de negociación por el terreno ubicado en el Km 1.9 de la Av. Narcisa de Jesús, fue por US\$. 3,860,000, de los cuales se cancelo US\$. 500,000 a la firma del contrato, US\$. 750,000 se pagarán a la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil y el saldo por US\$. 2,610,000 en un años plazo con tasa de interés fija del 10%.

Al 31 de diciembre del 2014, Mediante Junta General de Accionista celebrada el 1 de septiembre del 2014, procedieron autorizar la compra de terreno ubicado en el km 1.9 de la av. Narcisa de Jesús (Terminal Pascuales) al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano por US\$. 3,860,000 a un plazo de un año con una tasa fija del 10% anual. Adicionalmente, se encuentra provisionado la cuenta relacionada Summa Proyecto C.A. por concepto de canje por US\$. 1,591,617, las mismas que no generan intereses, ni tiene fecha específica de vencimiento.

16. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y RESULTADOS ACUMULADOS

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

Capital social.- El 18 de diciembre del 2014, mediante Resolución N°. 30232 de la Superintendencia de Compañías y Valores, se autorizo el aumento de capital por US\$. 299,200 dando un total de Capital social de US\$. 300,000, el capital autorizado es de US\$. 600,000 de propiedad del Ing. Luis Córdova Astudillo por US\$. 149,600, Alfredo Arellano por US\$. 81,532 y SISBROCORP CIA. LTDA., en US\$. 68,068. En el año 2013, fue de 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una de propiedad del Ing. Luis Córdova Astudillo (50%), Alfredo Arellano Farraga (27%) y SISBROCORP CIA. LTDA. (23%).

La Ley de Compañías del Ecuador (Reformada), requiere el envío a la Superintendencia de Compañías del Ecuador de varias informaciones de carácter societario. Con base a lo mencionado, la Compañía por ser una sociedad cuyo capital social corresponde a un accionista extranjero, requiere de la presentación en Ecuador de un certificado de existencia legal y de la nómina de accionistas con ciertas informaciones establecidas en la ley, respecto del referido accionista extranjero. La entrega de esta información al Organismo de Control fue presentado el 16 febrero del 2015 por el ejercicio contable 2014, la correspondiente al ejercicio contable 2013 fue suministrada en febrero 13 del 2014.

La Resolución No. NAC-DGERCGC11-00393 del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial No. 567 de octubre 31 del 2011, con última reforma en mayo del 2012, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, informen a la autoridad tributaria sobre el domicilio o residencia y la identidad de los accionistas, partícipes o socios de la empresa. La entrega de esta información al Organismo de Control fue presentado el 16 de febrero del 2015 por el ejercicio contable 2014, la correspondiente al ejercicio contable 2013 fue suministrada en febrero 15 del 2014.

Aportes para futuro aumento de capital.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los aportes para futuro aumento de capital presentan el siguiente detalle:

16. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y RESULTADOS ACUMULADOS (Continuación)

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Luis Córdova Parraga | 931,906 | 1,081,506 |
| Alfredo Arellano Parraga | 508,357 | 789,889 |
| Sisbrocorp Cía. Ltda. | <u>404,337</u> | <u>472,405</u> |
| Total | <u>1,844,600</u> | <u>2,343,800</u> |

Al 31 de diciembre del 2014, mediante autorización de los Administradores de la Compañía se procedió autorizar la reclasificación del aporte para futuro aumento de capital por US\$. 200,000 efectuado por el Sr. Alfredo Arellano Parraga a cuentas de pasivo las mismas que serán liquidas hasta agosto del 2015, generando una tasa de interés del 7% anual.

Resultados acumulados. - Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el déficit acumulado presenta el siguiente detalle:

| | (Dólares) |
|---|---------------------|
| Saldo de pérdida del ejercicio año 2010 | (188,981) |
| Ajustes de NIIF año 2010 | (341,574) |
| Pérdida del ejercicio año 2011 | (1,424,842) |
| Pérdida del ejercicio año 2012 | (843,867) |
| Ajuste a pérdida del ejercicio año 2012 | <u>59</u> |
| Total | <u>(2,799,205)</u> |

17. VENTAS DE VIVIENDAS

En los años 2014 y 2013, el registro por venta de viviendas de la Urbanización La Romareda fue el siguiente:

| <u>MODELO DE VIVIENDA</u> | <u>CANTIDAD</u> | <u>IMPORTE</u> |
|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | <u>2014</u> | |
| | (Dólares) | |
| Carmela | 18 | 2,172,358 |
| Dominica | 18 | 1,800,947 |
| Natalia | 17 | 1,563,659 |
| Abigail | 13 | 1,360,184 |
| Faustina | 13 | 1,323,823 |
| Irmina | 12 | 875,353 |
| Noelia | 10 | 815,901 |
| Luccia | 7 | 698,158 |
| Flavia | 6 | 586,017 |
| Fátima | 6 | 505,285 |
| Sabina | 4 | 401,149 |
| Isabella | <u>1</u> | <u>128,647</u> |
| Total | <u>125</u> | <u>12,231,481</u> |

17. VENTAS DE VIVIENDAS (Continuación)

| <u>MODELO DE VIVIENDA</u> | <u>CANTIDAD</u> | <u>IMPORTE</u> |
|---------------------------|-----------------|--------------------------|
| | | <u>2013</u> (Dólares) |
| Dominica | 30 | 2,448,001 |
| Noelia | 13 | 989,190 |
| Carmela | 9 | 969,723 |
| Irmína | 12 | 913,419 |
| Fátima | 12 | 909,963 |
| Natalia | 10 | 845,953 |
| Flavia | 8 | 727,910 |
| Faustina | 3 | 301,523 |
| Luccia | 3 | 263,235 |
| Sabina | 2 | 208,197 |
| Abigail | 2 | 194,384 |
| Total | <u>104</u> | <u>8,771,498</u> |

En el año 2014, la Compañía realizó facturación a clientes por venta de las viviendas por US\$. 12,155,226 más diferencia en facturación a la terminación de la construcción de viviendas por US\$. 76,255. (En el año 2013, la facturación de cliente fue de US\$. 8,757,789 el mayor general contable de la cuenta ventas incluye los importes facturados, más reclasificación por US\$. 13,709 de naturaleza acreedora, con la cual es totalizada la venta en US\$. 8,771,498).

18. COSTO DE VENTAS DE VIVIENDAS

En el año 2014, el costo de ventas está constituido por el costo de las viviendas de la Urbanización La Romareda por US\$. 8,120,616 (US\$. 6,325,291 en el año 2013) y terrenos por US\$. 968,961 (US\$. 772,497 en el año 2013).

19. OTROS INGRESOS, NETOS

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------------------------|---------------|---------------|
| | (Dólares) | |
| Resciliación de contratos | 49,992 | 22,162 |
| Intereses por mora | 16,604 | 8,664 |
| Otros | <u>1,472</u> | <u>1,015</u> |
| Total | <u>68,068</u> | <u>31,841</u> |

Resciliación de contratos. - En los años 2014 y 2013, representan ingresos por desistimiento de los clientes por continuar con el "Convenio de Reserva de Inmueble". Mediante esta penalidad el cliente reconoce a favor de la Compañía por concepto de indemnización por daños y perjuicios el 50% de los importes entregados hasta la fecha de la anulación del convenio.

Intereses por mora. - En los años 2014 y 2013, representan ingresos por cobros de intereses a los clientes cuando no proceden a cancelar en forma oportuna las cuotas mensuales. La tasa de interés utilizada para el efecto es del 14.85% anual.

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

El Art. 28 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece que las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a la renta con base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción tengan un tiempo de duración mayor a un año, podrá optarse por uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas. Las NIIF y las NIC solo permiten el método de porcentaje de terminación.

De acuerdo con la NIC No. 11 denominada "Contratos de Construcción", el método de "obra terminada" establecido en la norma tributaria no es admisible para la norma contable, por ello los ingresos de actividades ordinarias y de costos de un contrato de construcción, son reconocidos mediante la consecución del estado de terminación del mismo.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía preparó la siguiente conciliación tributaria:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|----------------|----------------|
| | (Dólares) | |
| Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta | 1,411,100 | 380,620 |
| <u>Menos:</u> | | |
| 15% Participación de trabajadores | (211,665) | (57,093) |
| Amortización de pérdidas de años anteriores | (305,656) | (82,406) |
| <u>Más:</u> | | |
| Gastos no deducibles | <u>23,190</u> | <u>6,098</u> |
| Base imponible para impuesto a la renta | <u>916,969</u> | <u>247,219</u> |
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tasa Corporativa del 22% años 2014 y 2013) | <u>201,733</u> | <u>54,388</u> |

En el año 2014, la Compañía cargó a los resultados US\$. 263,538 (US\$. 71,176 en el año 2013) de impuesto a la renta que representan al impuesto como tal, sin considerar el efecto de amortización de pérdidas tributarias, aplicando la tasa del 22% de impuesto a la renta. El impuesto a la renta causado presentado al SRI año 2013, incluye la deducción de US\$. 16,788 obtenidos por la aplicación del beneficio de amortización de pérdidas por US\$. 305,656 (US\$. 82,406 en el año 2013).

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|----------------|---------------|
| | (Dólares) | |
| <u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el 2014 y 2013</u> | | |
| Anticipo de impuesto calculado para los años 2014 y 2013 | 109,611 | 48,321 |
| 22% impuesto a la renta | <u>201,733</u> | <u>54,388</u> |
| Impuesto mínimo a pagar (mayor entre anticipo e impuesto a la renta calculado) | <u>201,733</u> | <u>54,388</u> |

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

Del impuesto a la renta causado con base a NIIF, fue cargado al estado de resultado integral US\$. 62,141 (US\$. 71,176 en el año 2013), el cual fue compensado con el activo por impuesto diferido.

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|---------------|--------------|
| | (Dólares) | |
| Impuesto a la renta del año | 201,733 | 54,388 |
| Retenciones en la fuente del impuesto a la renta | 0 (| 154) |
| Crédito tributario ISD | 0 (| 199) |
| Anticipo de impuesto a la renta | (109,457) | (48,321) |
| Saldo por pagar al final del año | <u>92,276</u> | <u>5,714</u> |

Al 31 de diciembre del 2014, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2011 al 2013, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

21. UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

22. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA RELACIONADA

En los años 2014 y 2013, fueron generadas con SUMMA PROYECTOS C.A. por reembolsos del costo para la construcción de la urbanización La Romadera por US\$. 12,375,451 y US\$. 7,307,928 respectivamente, por avance de obras. En adición, en el año 2013 registra préstamo para capital de trabajo por US\$. 87,172.

23. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)

En observancia a la Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, la Compañía ha estado cumpliendo con la entrega de ciertas informaciones a la UAF.

Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-20140092, de julio 3 del 2014, la UAF notificó a los sujetos obligados dedicados a la Inversión e Intermediación Inmobiliaria, la prorroga la fecha de inicio de entrega de los reportes establecidos en el Art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y Art. 7 de su Instructivo, contenido en la Resolución No. UAF-DG-2012-0033 publicada en el Registro Oficial No. 699 de mayo 9 del 2012, hasta los 15 días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio del 2015, es decir, hasta el 15 de julio del 2015, y a partir de ahí consecutivamente.

24. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 6 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 que se adjuntan.



Edificio Induauto Av. Quito 806 y 9 de Octubre
Piso 5 - Oficina 501 - 502 • Casilla: 09-01-9453
Telf: (593-4) 2296 281
Telefax: (593-4) 2296 912
e-mail: info.gye@moores.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Edificio TorreNova, Av. Shyris 134 y Almagro
Piso 6 - Oficina 6B
Telf: (593-2) 2568207
e-mail: info.uio@moores.com.ec
Quito - Ecuador