

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

1. INFORMACIÓN 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. Narcisa de Jesús Martínez (Autopista Pascuales - Terminal Terrestre), Provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Suirma 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 118.077 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, Dorinica, Flavia, Noelia, Irimina, Fátima, Lucile, Natalia, Camelia, Isabella y Faustina, cuyas áreas varían entre 106 y 166 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\$. 1,611,285 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 desarmando su actual obra inmobiliaria (Urbanización La Romareda), situación que mejorará los resultados operativos y el patrimonio neto.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS 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

2. PRINCIPALES POLÍTICAS 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 exige 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 Líquidez. 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, incursionó en el año 2005 con un proyecto inmobiliario conformado por 366 viviendas, 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 viviendas 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 continúa presentando índices macroeconómicos positivos, exista estabilidad y apoyo al inversionista o al sector de la construcción.

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 ofrecidas.

Activos fijos - Están registradas 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 revierten 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 - Esta 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.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS 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.CPA/FRB.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 568 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 excede 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 se acuerda 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. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (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 período 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 | 15,893 | 15,779 |
| Deudores varios | 14,842 | 13,901 |
| Compañía y parte relacionada: | | |
| Summa Proyectos S.A. | 0 | 5,002 |
| Accionistas | 0 | 4,112 |
| Total | 2,338,519 | 2,061,512 |

Clientes. - Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan 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 | (12,846,297) | (5,606,205) |
| Menos: Aplicación de canjes con proveedores | 84,900 | 233,856 |

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETOS (Continuación)

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| | (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 | 0 | 9,992 |
| Saldo al final del año | 0 | 9,992 |

5. EXISTENCIAS

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

| | 2014 | 2013 |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | (Dólares) | |
| Costos incurridos - Urbanización La Romareda | 10,091,750 | 5,886,316 |
| Terreno | 2,812,493 | 4,975,254 |
| Medidores de agua ¼ 113/C | 24,309 | 18,443 |
| Total | 12,928,552 | 10,873,013 |

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

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

Tarjeta: En las páginas 10 y 11, se detallan las tarjetas de los activos.

5. EXISTENCIAS (Continuación)

En septiembre 4 de 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\$ 490,886 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 | 26,072 | 16,276 |
| Equipo de comunicación | 1,030 | 1,030 |
| Subtotal | 483,063 | 466,131 |
| Menos: Depreciación acumulada | <u>150,322</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) | |

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 | 981,936 | 991,936 |
| Menos: Aplicación de impuesto a la renta diferido por el periodo 2014 | <u>62,140</u> | 0 |
| 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 INVERSIÓN

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 | <u>4,118,733</u> | 0 |
| Revalorización de terrenos: | | |
| Km 1.5 Av. Santa Narcisa de Jesús | 942,831 | 841,207 |
| Km 1.9 Av. Santa Narcisa de Jesús | <u>1,483,267</u> | 0 |
| Total | <u>6,725,962</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\$ 266,660 y en el año 2014 registrando un incremento por US\$ 102,624, con base a las NIIF, la Compañía

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 13 del 2012, diciembre 16 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 vacíos. 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 juremeritada requerida por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 00.Q.IGL/013 publicada en el Registro Oficial No. 145 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:

| | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | (Dólares) | |
| Acreedores varios | 1,186,564 | 899,118 |
| Proveedores | 707,215 | 1,153,148 |
| Compañía relacionada: | | |
| Summa Proyectos S.A. | 89,837 | 87,172 |
| Empleados a Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) | 15,826 | 14,120 |
| Garantías | 12,138 | 12,138 |
| Tarjetas de crédito | 22 | 2,308 |
| Total | 2,011,102 | 2,168,004 |

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

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) | |
| Saldo inicial | 9,675,472 | 7,017,812 |
| Más: Registro de créditos de clientes, netos | 15,288,562 | 8,263,865 |
| Menos: Aplicación con cuentas por cobrar a clientes | (13,616,902) | (5,606,205) |
| Saldo Final | 12,317,132 | 9,675,472 |

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 | 25,284 | 431,170 |
| Total | 490,276 | 563,067 |

Intereses. - Al 31 de diciembre del 2014, corresponden principalmente provisión de intereses por préstamos de tercero entre los principales están: Patrick Bredthauer, Ing. Luis Cerdova, Ing. Omar Serrano, Julio Arellano Samaniego por un monto aproximado de US\$ 26,000. 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) | |

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 Presencia 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 periodo 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 canceló 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 provisiónado la cuenta relacionada Summa Proyecto C.A. por concepto de cargo 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 autorizó el aumento de capital por US\$ 259,200 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\$ 149,000, Alfredo Arellano por US\$ 81,532 y SISBROCORP CIA. LTDA., en US\$ 88,068. 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 Párraga (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. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y RESULTADOS ACUMULADOS (Continuación)

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------|------------------|------------------|
| | (Dólares) | |
| Luis C órdova Parraga | 931,906 | 1,081,500 |
| Alfredo Arellano Parraga | 506,367 | 789,889 |
| Sisbrocorp Cia. Ltda. | 404,337 | 472,405 |
| Total | 1,844,600 | 2,343,800 |

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 liquidadas 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 pérdidas del ejercicio año 2010 | (188,981) |
| Ajustes de NIIF año 2010 | (341,674) |
| Pérdida del ejercicio año 2011 | (1,424,842) |
| Pérdida del ejercicio año 2012 | (843,867) |
| Ajusto a pérdida del ejercicio año 2012 | (59) |
| Total | (2,795,205) |

17. VENTAS DE VIVIENDAS

En los años 2014 y 2013, el registro par 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 | 4 | 4,000,000 |

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 | 939,190 |
| Carmela | 9 | 939,723 |
| Imma | 12 | 913,419 |
| Fatima | 12 | 909,963 |
| Natalia | 10 | 845,953 |
| Havia | 8 | 727,910 |
| Faustina | 9 | 301,523 |
| Luccia | 3 | 263,236 |
| Sabina | 2 | 208,197 |
| Abigail | 2 | 194,384 |
| Totals | 104 | 8,771,498 |

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\$ 8,120,516 (US\$ 8,325,291 en el año 2013) y terrenos por US\$ 968,081 (US\$ 772,497 en el año 2013).

19. OTROS INGRESOS, NETOS

En los años 2014 y 2013, los detalles es el siguiente:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| | | (Dólares) |
| Diferencia en facturación | 86,255 | 76,255 |

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. Los NIIF y las NIC solo permiten el método de porcentaje de terminación.

De acuerdo con la NIC N°. 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 de 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) | (57,393) |
| Amortización de pérdidas de años anteriores | (305,656) | (82,406) |
| <u>Más:</u> | | |
| Gastos no deducibles | 23,190 | 6,098 |
| Base imponible para impuesto a la renta | 918,969 | 247,219 |
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tasa Corporativa del 22% años 2014 y 2013) | 201,733 | 54,388 |

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).

20. PARTICIPACIÓN 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\$ 52,141 (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 |
| Retenções 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 ACCIÓN

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 Rotonda 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 ANÁLISIS FINANCIERO (UAF)

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.
