

FANBERCELL S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

FANBERCELL S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

| <u>ACTIVOS</u> | Notas | 2014 | 2013 |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| CORRIENTES | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivos | 5 | 2,532,251 | 1,180,620 |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 6 | 3,270,494 | 663,200 |
| Inventarios | 7 | <u>13,337,177</u> | <u>18,472,201</u> |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | | 19,139,922 | 20,316,020 |
| NO CORRIENTES | | | |
| Propiedades y equipos | 8 | 145,887 | 3,364 |
| otros activos a largo plazo | | <u>10,509</u> | <u>10,509</u> |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | | 156,396 | 13,874 |
| TOTAL ACTIVOS | | <u>19,296,318</u> | <u>20,329,894</u> |

FANBERCELL S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS) (Continuación)**

| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u> | Notas | 2014 | 2013 |
|--|--------------|--------------------------|--------------------------|
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Acreedores comerciales u otras cuentas por pagar | 9 | 1,194,676 | 3,638,373 |
| Obligaciones bancarias y terceros | 10 | <u>2,551,478</u> | <u>6,872,794</u> |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | | 3,746,153 | 10,511,167 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
| Obligaciones bancarias | 11 | 5,081,642 | |
| Anticipos clientes | 12 | <u>6,412,034</u> | <u>6,640,498</u> |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | | <u>11,493,676</u> | <u>6,640,498</u> |
| TOTAL PASIVOS | | 15,239,829 | 17,151,665 |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital suscrito y pagado | 13 | 200,000 | 200,000 |
| Aporte para futuras capitalizaciones | 14 | 1,100,000 | 1,100,000 |
| Reserva Legal | 15 | 100,000 | 100,000 |
| Resultados Acumulados | | 1,778,229 | 1,076,640 |
| Utilidad del Neta | | <u>878,260</u> | <u>701,589</u> |
| TOTAL PATRIMONIO | | 4,056,489 | 3,178,229 |
| TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO | | <u>19,296,318</u> | <u>20,329,894</u> |

FANBERCELL S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

| | Notas | 2014 | 2013 |
|---|--------------|-----------------------|-----------------------|
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | | 17,389,277 | 10,290,773 |
| COSTOS DE VENTAS | | <u>(13,960,226)</u> | <u>(8,927,100)</u> |
| GANANCIA BRUTA | | 3,429,051 | 1,363,673 |
| Gastos de Administración y ventas | 16 | <u>(344,411)</u> | <u>(184,555)</u> |
| Utilidad en operación | | 3,084,640 | 1,179,118 |
| Gastos financieros | 17 | <u>(1,673,764)</u> | <u>(270,901)</u> |
| Utilidad antes Participación de Trabajadores | | 1,410,876 | 908,217 |
| Participación de Trabajadores | | (211,631) | - |
| Utilidad antes del impuesto a las ganancias | | | |
| Impuestos a la ganancia | 18 | <u>(320,984)</u> | <u>(206,628)</u> |
| Resultado Integral del año | | <u>878,260</u> | <u>701,589</u> |

FANBERCELL S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

| | CAPITAL | APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES | RESERVA LEGAL | UTILIDAD NO DISTRIBUIDA | ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF | UTILIDAD DEL EJERCICIO | TOTAL PATRIMONIO |
|--|------------|--|------------------|----------------------------|--|------------------------------|---------------------|
| Saldo al 31 de Diciembre 2013 | 200,000.00 | 1,100,000.00 | 100,000.00 | 1,090,650.07 | (14,009.93) | 701,588.53 | 3,178,228.67 |
| Aumento de reserva legal | | | | | | | |
| Reclasificación de Utilidades del Ejercicio a años anteriores | | | | 701,588.53 | | (701,588.53) | |
| Utilidad del Ejercicio | | | | | | 878,260.44 | |
| Saldo al 31 Diciembre 2014 | 200,000.00 | 1,100,000.00 | 100,000.00 | 1,792,238.60 | (14,009.93) | 878,260.44 | 4,056,489.11 |

FANBERCELL S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS)**

| | Notas | 2014 | 2013 |
|---|-------|------------------|--------------------|
| Flujos de efectivo en actividades de operación | | | |
| Cobros a clientes | | 17,361,212 | 10,290,747 |
| Pagos a proveedores, empleados y otros | | (14,738,831) | (4,428,027) |
| Intereses pagados | | (1,599,036) | (485,119) |
| Impuestos a las ganancias pagadas | | (235,386) | (120,863) |
| Otras entradas | | 28,064 | - |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación | | 816,024 | 5,256,737 |
| Flujos de efectivo en actividades de inversión | | | |
| Otras entradas (salidas) de dinero | | (194,201) | (320,000) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | | (194,201) | (320,000) |
| Flujos de efectivo en actividades de financiamiento | | | |
| Financiación por préstamos a largo plazo | | | |
| Pago de préstamos | | 685,597 | (5,509,203) |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | | | 82,000 |
| Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiación | | 685,597 | (5,427,203) |
| Incremento (disminución) neto de efectivo durante el periodo | | 1,307,420 | (490,466) |
| Efectivo al inicio del periodo | | 773,200 | 1,263,666 |
| Efectivo al final del periodo | | 2,080,620 | 773,200 |

(continuación)

FANBERCELL S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(EXPRESADOS EN US DÓLARES COMPLETOS) (Continuación)**

| | 2014 | 2013 |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Conciliación entre el resultado integral del año y los flujos de efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación | | |
| Resultado integral del año | 1,410,876 | 908,217 |
| Ajuste por partidas distintas al efectivo y equivalentes de efectivo: | | |
| Depreciación | 7,468 | 2,814 |
| Gastos financieros que no requirieron desembolsos | | |
| Cambios en activos y pasivos | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | (163,141) | 12,517 |
| Gastos pagados por anticipado | 365,036 | (336,256) |
| Inventarios | 5,135,023 | 248,835 |
| Otros activos | (2,780,431) | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | <u>(3,158,806)</u> | <u>4,420,611</u> |
| Total Ajustes | (594,852) | 4,348,521 |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación | <u><u>816,024</u></u> | <u><u>5,256,737</u></u> |

FANBERCELL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

FANBERCELL S.A. con RUC 0992438479001 fue constituida mediante escritura pública el 21 de diciembre del 2005 en la ciudad de Guayaquil (Guayas – Ecuador) aprobada por el Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil según Resolución No. 06.G.IJ000089 el 6 enero del 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de enero del 2006 con un plazo de duración de cincuenta años. La Compañía está ubicada en la Av. 9 de Octubre # 100, Malecón Simón Bolívar, Edificio La Previsora.

Su objeto principal es la compraventa, corretaje de bienes inmuebles.

2. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERA

De acuerdo al artículo innumerado anterior al art. 4 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, y por la actividad principal y habitual de la compañía, es sujeto obligado a reportar mensualmente a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) las operaciones y transacciones económicas, cuyo valor sea superior o igual a diez mil dólares de los Estados Unidos de América.

La obligación de presentación de los reportes fue postergada para el 15 de julio del 2015, según resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de Julio de 2014.

3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de FANBERCELL S.A, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones errónea de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionado y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Entidad.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo – Representan el efectivo disponible en caja y fondos mantenidos en cuatro cuentas bancarias medidos a su valor nominal.

Activos y pasivos financieros –

- **Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y los pasivos financieros en “otros pasivos financieros”. Esta clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

- ✓ **Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales, anticipos de proveedores y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir desde la fecha del estado de situación financiera.
- ✓ **Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

- **Reconocimiento y medición inicial y posterior**

- a) **Reconocimiento**

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir cuando se compromete a comprar el activo o pagar el pasivo.

- b) **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo.

- c) **Medición posterior**

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. La compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Cuentas por cobrar comerciales:** Corresponden a los montos adeudados por los clientes producto de las ventas de vivienda realizadas por la compañía. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifica como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

ii) **Anticipos a proveedores:** corresponden valores desembolsados a los proveedores para la Construcción de Viviendas de los proyectos vigentes desarrollados por la Compañía.

iii) **Otras cuentas por cobrar:** corresponden valores entregados a varias entidades que se liquidan en el corto plazo, por lo tanto su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La compañía presenta la cuenta proveedores dentro de esta categoría y corresponden a obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores y otros en el curso normal del negocio.

- **Deterioro de activos financieros**

La compañía evalúa al final de cada periodo la existencia objetiva de deterioro de activos financieros o grupo de activos financieros, la compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando exista evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeuden, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (“eventos de pérdidas”) que tienen un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados confiablemente.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor o emisor que podría obligar a la Compañía a otorgar concesiones al deudor o emisor, el incumplimiento significativo del contrato, el incumplimiento de pagos o mora en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que el deudor medible entre en quiebra o reorganización financiera y/o información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros, se consideran indicadores de que los activos financieros se ha deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos u el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido) descontados a las tasa de interés efectiva del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

- **Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

Propiedades y equipos – Están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico. El costo histórico incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Las propiedades y equipos tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

| | | |
|---|---------|--------------------|
| Muebles y enseres, Equipos de oficina e Instalaciones | 10 años | sin valor residual |
| Equipos de computación | 3 años | sin valor residual |
| Vehículos | 5 años | con valor residual |

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Impuesto a las ganancias – El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal 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 la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en lo que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Beneficios a los empleados –

- **Beneficios de corto plazo** - se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:
 - a) **Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
 - b) **Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos de actividades ordinarias corresponden principalmente a la Venta de terrenos urbanos con transferencia de dominio que forman parte de los proyectos de vivienda que ofrece la compañía. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

Reconocimiento de costos de ventas y gastos – Los costos de ventas son registrados cuando la compañía entrega los terrenos urbanizados que con transferencia de dominio forman parte de los proyectos de vivienda que ofrece la compañía y los gastos son contabilizados sobre la base del devengado en el periodo contable correspondiente.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Caja | 5,334 | 1,569 |
| Bancos | 2,075,286 | 771,631 |
| Inversiones | 451,630 | 407,420 |
| Total | <u><u>2,532,251</u></u> | <u><u>1,180,620</u></u> |

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, Bancos representan fondos mantenidos en cuatro cuentas corrientes en cuatro instituciones locales; el incremento de la cuenta de Inversiones corresponde a pólizas que se obtuvieron por obligaciones adquiridas con instituciones financieras locales.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-------------------------|-----------------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Créditos tributarios en impuesto a la renta | 147,444 | 118,686 |
| Otras cuentas por cobrar | 208,966 | 179,048 |
| Anticipos a proveedores | | 365,036 |
| Comerciales | 542 | 6,827 |
| Otros activos corrientes | <u>2,913,654</u> | |
| Subtotal | 3,270,605 | 669,597 |
| Provisión por cuentas incobrables | -111 | -6,396 |
| Total | <u><u>3,270,494</u></u> | <u><u>663,200</u></u> |

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la cuenta de Otros activos corrientes corresponde a los valores pagados al Municipio de Guayaquil por la compra de 1000 lotes, ese valor será transferido el próximo año al Consorcio Fanbercell-Ritofa quien es la persona jurídica que adjudicaron el proyecto, estos valores no generan intereses.

7. INVENTARIOS

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Materia Prima (terrenos) | | |
| Malaga 2 | 757,498 | 1,215,274 |
| Mucho Lote II - Macro I | 41,237 | 1,135,171 |
| Mucho Lote II - Macro 2 | 2,403,346 | 2,137,332 |
| Mucho Lote (400) | 2,814 | 109,850 |
| Subtotal | 3,204,896 | 4,597,627 |
| Productos en proceso (construcción) | | |
| Paraíso del Río | 366,677 | 2,758,395 |
| Paraíso del Río II | 3,098,202 | 1,388,843 |
| Malaga 2 | 3,101,174 | 4,359,606 |
| Comisiones Paraíso del Río | 10,562 | 600,309 |
| Comisiones Paraíso del Río II | 1,509,514 | 1,447,327 |
| Comisiones Mucho Lote (400) | | 255,491 |
| Comisiones Malaga 2 | 824,390 | 1,090,439 |
| Materiales y suministros | 907,585 | 484,619 |
| Intereses, otras comisiones e impuestos | 314,178 | 1,489,544 |
| Subtotal | 10,132,282 | 13,874,573 |
| Total | <u>13,337,177</u> | <u>18,472,200</u> |

Las materias primas corresponden a los terrenos adquiridos para el desarrollo de los proyectos, registrados al costo de adquisición. Estos terrenos sirven de garantías hipotecarias a instituciones financieras locales por financiamientos recibidos.

Construcciones en curso, corresponden al avance de obras de las urbanizaciones pendientes de concluir para liquidar la obra. Estos terrenos sirven de garantía hipotecaria a una institución financiera local por financiamiento recibido hasta la entrega de la obra.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|------------------------|-----------------------|---------------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Equipos de computación | 10,323 | 10,323 |
| Muebles de oficina | 3,914 | 3,914 |
| Vehículos | 149,990 | |
| Subtotal | <u>164,227</u> | <u>14,237</u> |
| Depreciación acumulada | (18,340) | (10,872) |
| Total | <u><u>145,887</u></u> | <u><u>3,364</u></u> |

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-----------------------|---------------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Saldo neto al inicio del año | 3,364 | 6,179 |
| Adquisiciones | 149,990 | |
| Ajuste en depreciación de años anteriores | | |
| Depreciación | (7,468) | (2,814) |
| Total | <u><u>145,887</u></u> | <u><u>3,364</u></u> |

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los activos se incrementaron por la compra de dos vehículos híbridos para la Gerencia.

9. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Otras cuentas por pagar | 587,384 | 3,103,568 |
| Proveedores | 52,190 | 275,679 |
| Impuesto a la renta corrientes, nota 17 | 320,984 | 206,628 |
| Retenciones en la Fuente e IVA | 20,359 | 50,897 |
| Beneficios Sociales por Pagar | 211,631 | - |
| Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) | 2,127 | 1,601 |
| Total | <u>1,194,676</u> | <u>3,638,373</u> |

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la cuenta Otras cuentas por pagar disminuyo porque se canceló deudas con préstamos realizados con instituciones financieras del exterior. La cuenta Beneficios Sociales por Pagar corresponde al 15% de la participación a trabajadores a repartirse el próximo año.

10. OBLIGACIONES BANCARIAS Y TERCEROS

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Banco del Pacifico | 0 | 3,741,841 |
| Banco Pichincha | 1,828,544 | 2,671,146 |
| Banco Bolivariano | 508,333 | 344,444 |
| Banco del Austro | 24,510 | |
| Intereses por pagar | 108,090 | 33,362 |
| Préstamos Mutuo con terceros | 82,000 | 82,000 |
| Total | <u>2,551,478</u> | <u>6,872,794</u> |

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la cuenta Intereses por pagar se incrementó por el registros de los intereses devengados del préstamo adquirido con instituciones financieras del exterior cuya tasa de interés del 5% anual.

11. OBLIGACIONES BANCARIOS A LARGO PLAZO

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Banco del Pacifico | 702,520 | - |
| Banco Pichincha | 1,602,219 | - |
| Banco del Austro | 26,903 | - |
| Banco Santander, Miami Florida | 2,750,000 | - |
| Total | <u><u>5,081,642</u></u> | <u><u>-</u></u> |

Al 31 de diciembre del 2014, la cuenta a largo plazo está representada por: dos préstamos otorgados por Bancos locales, Pacifico y Pichincha, que fueron solicitados para el financiamiento de los proyectos vigentes en la empresa; el préstamo con el Banco del Austro fue adquirido para la compra de un activo fijo con una tasa de interés del 11.23% anual; y, el préstamo con el Banco Santander de Miami Florida fue adquirido para el pago de deudas a un plazo de 5 años al 5% anual.

12. ANTICIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan dineros recibidos de clientes, a cuenta de futuros contratos de compraventa de viviendas en sectores urbanizados de los diferentes proyectos de viviendas que ofrece la compañía, no generan intereses.

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$250 cada una; todas ordinarias y nominativas.

14. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan valores entregados por los accionistas durante años anteriores por \$1.100.000,00 para aumentar el capital social de la compañía.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal.- La Ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados.- Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las (NIIF)

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internaciones de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio de la cuenta de resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo deudor, éste podrán ser absorbido por los últimos registros económicos concluido.

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un resumen de los gastos de administración y ventas al 31 de diciembre, es como sigue:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Pagos otros bienes y servicios | 114,119 | 44,651 |
| Beneficios a empleados a corto plazo | 139,503 | 108,063 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 44,204 | 29,026 |
| Honorarios profesionales | 18133.34 | - |
| Depreciaciones | 7,468 | 2,814 |
| Promociones y publicidad | 20983.75 | |
| Total | <u><u>344,411</u></u> | <u><u>184,554</u></u> |

Al 31 de diciembre del 2014, entre los gastos administrativos y ventas existe gastos pagados a proveedores del exterior.

17. GASTOS FINANCIEROS

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Intereses bancarios | 1,673,764 | 270,901 |
| Total | <u><u>1,673,764</u></u> | <u><u>270,901</u></u> |

Al 31 de diciembre del 2014, del total de los intereses bancarios el 10.755% corresponden a intereses por préstamos a instituciones financieras del exterior.

18. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Impuesto Corriente

Conciliación Tributaria.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2014 y 2013, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | ...U.S. dólares ... | |
| Utilidad según estados financieros | 1,410,876 | 908,217 |
| Menos: | | |
| Participación a Trabajadores | 211,631 | - |
| Más: | | |
| Gastos no deducibles | 259,773 | 31,002 |
| Base tributaria | 1,459,018 | 939,219 |
| Tasa Impositiva | 22% | 22% |
| Impuesto a la renta corriente | <u>320,984</u> | <u>206,628</u> |

Al 31 de diciembre del 2014, en la conciliación tributaria se realiza el cálculo del 15% de Participación a Trabajadores puesto que en este año fiscal se adicionó a 4 empleados en la empresa.



Carlos Antonio Lasso Muñoz
Gerente General



Lilia Cortez Chicaiza
Contadora