HACIENDA Y DESARROLLO DESMARES S.A

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

ACTIVOS	Nota	2014	2013
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	14.331	8.696
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	7	2.601	
Otros activos corrientes		1.680	1.455
Total activos corrientes		**18.611**	**10.151**
Activos no corrientes			
Propiedades de Inversión	6	462.774	434.945
Otros activos no corrientes		2.700	2.700
Total activos no corrientes		**465.474**	**437.645**
Total del activo		**484.086**	**447.796**

Gonzalo Sánchez
Gerente General

Walter Cóndor
Contador

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2014	2013
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar			
Proveedores		14.517	1.641
Compañías Relacionadas	7	553.115	818.461
Impuestos por pagar		2.428	3.254
Provisiones		-	284
Total pasivos corrientes		**570.060**	**823.639**
Total pasivos		**570.060**	**823.639**
Patrimonio			
Capital social	10	10.000	10.000
Reserva Legal			1.102
Resultados Acumulados			(79.665)
Resultados del Ejercicio		(95.974)	(307.280)
Total patrimonio		**(85.974)**	**(375.843)**
Total del pasivo y patrimonio		**484.086**	**447.796**

Gonzalo Sánchez
Gerente General

Walter Cóndor
Contador

HACIENDA Y DESARROLLO DESMARES S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	Nota	2014	2013
Ventas		-	-
Gastos administrativos	8	(93.584)	(305.680)
Utilidad operacional		(93.584)	(305.680)
Gastos financieros, neto		(40)	(230)
Perdida/Utilidad antes del impuesto a la renta		(93.624)	(305.910)
Impuesto a la renta		(2.350)	(1.370)
(Pérdida) Utilidad neta y resultado integral del año		**(95.974)**	**(307.280)**

Gonzalo Sánchez
Gerente General

Walter Cóndor
Contador

HACIENDA Y DESARROLLO DESMARES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	Capital social	Reserva legal	Por aplicación inicial de NIIF	Resultados	Total
			... (en U.S. dólares) ...		
Saldos al 1 de enero del 2013	10.000	1.102	-	(79.665)	(68.563)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	(307.280)	(307.280)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	10.000	1.102	-	(386.945)	(375.843)
Compensación de Perdidas		(1.102)		386.945	385.843
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	(95.974)	(95.974)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	**10.000**	-	-	**(95.974)**	**(85.974)**

Gonzalo Sánchez
Gerente General

Walter Cóndor
Contador

HACIENDA Y DESARROLLO DESMARES S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	2.014 (en U.S. dólares)	2.013 (en U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañías relacionadas	-	242
Pagado a proveedores y compañías relacionadas	(82.213)	(379.390)
Impuesto a la renta	(2.345)	(1.375)
Interés Pagado	(1)	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	**(84.559)**	**(380.522)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo y propiedades de inversión	(27.829)	(117.741)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:	**(27.829)**	**(117.741)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes recibidos de accionistas	-	7.500
Préstamos de compañías relacionadas	118.023	482.200
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Financiamiento	**118.023**	**489.700**
BANCOS:		
Incremento neto y saldos al fin del año	5.635	(8.564)
Saldos al comienzo del año	8.696	17.260
SALDOS AL FIN DEL AÑO	**14.331**	**8.696**

Gonzalo Sánchez
Gerente General

Walter Cóndor
Contador

1. INFORMACIÓN GENERAL

Hacienda y Desarrollo Desmares S.A está constituida en Ecuador el 15 de enero del 2007 y su principal actividad es la compra, venta, administración, corretaje, negociación, permuta, arrendamiento, avalúo de bienes inmuebles.

La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014 emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) traducidas oficialmente al idioma castellano y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación:

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros son preparados bajo el criterio de costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas "	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

2.2 ***Moneda Funcional y Moneda de Presentación.-***
Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 ***Efectivo y equivalente de efectivo*** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 ***Propiedades de inversión*** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada, según sea aplicable, y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.5 ***Costos por préstamos*** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.6 ***Impuestos*** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 ***Impuesto corriente*** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.6.2 ***Impuestos diferidos*** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.7 ***Provisiones Corrientes.-***

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo

estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.8 ***Reconocimiento de ingresos*** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presenta la estimación y juicio contable crítico que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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

  Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

4.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La compañía dispone de una organización y de sistemas de información administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso de la compañía, si es el caso.

Riesgo en las tasas de interés.- La compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos a tasas de interés variables y reajustables.

Riesgo de crédito.- El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía. Se considera que el riesgo de crédito en estos casos es mínimo.

Riesgo de liquidez.- La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la gestión de la liquidez. Ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

Riesgo de capital.- La Compañía gestiona su capital para asegurar que está en capacidad de continuar como empresa en marcha. La gerencia General define el endeudamiento adecuado considerando los costos relacionados.

Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	2014	2013
Activos financieros		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	14.331	8.696
Compañías relacionadas	2.601	-
	16.931	8.696
Pasivos financieros		
Costo amortizado:		
Proveedores	14.517	1.641
Compañías relacionadas	553.115	818.461
	567.632	820.101

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2014	2013
Banco Pichincha	14.331	8.696
	14.331	8.696

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión es como sigue:

	2014	2013
Inversiones y costos capitalizables	462.774	434.945
Total	462.774	434.945

Estos valores están generados a partir del año 2012 y corresponde a rubros de planificación de infraestructura en el proyecto de la ciudad de Manta.

7. SALDOS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre se mantienen los siguientes saldos con Compañías relacionadas:

Compañía	Transacción	2014	2013
Cuentas por cobrar relacionadas			
Shamballa S.A.	Comercial	2.601	-
		2.601	**-**
Cuentas por pagar relacionadas			
Inmobiliaria Investa S.A.	Comercial	-	250
Cinco continentes C.A.	Comercial	103	11
Soluciónsa S.A.	Comercial	11.032	-
SSD Overseas (1)	Préstamos	541.980	818.200
		553.115	**818.461**

(1) Corresponde a cuentas por pagar accionistas, las mismas que no generan intereses ni tienen vencimientos definidos.

8. GASTOS POR SU NATURALEZA

Los gastos de administración agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2014 Gastos Administrativos	2013 Gastos Administrativos
Arriendos	5.611	20.599
Honorarios y Servicios	27.814	118.784
Seguridad	57.163	130.266
Impuestos		7.755
Otros menores	2.996	28.276
	93.584	305.680

9. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

10. PATRIMONIO

10.1 ***Capital social*** - El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 consiste de 10.000 acciones de US$1 valor nominal unitario.

10.2. ***Reserva legal*** - La Ley de Compañías requiere que un 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.

10.3. ***Resultados Acumulados-*** Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen.

10.4. ***Resultados Acumulados de aplicación inicial de NIFF-*** De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías los ajustes de adopción por primera vez de las NIFF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIFF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales.

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 25 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en Marzo 25 del 2015.