

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.
 (Quito-Ecuador)
Estado de Flujo de Fondos

Año terminado el 31 de diciembre de 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		12.602,02
Útiles procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	86.388,71	
Útiles procedentes de regalías, costas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	998,06	
Pagos e provisiones por el suministro de bienes y servicios	6.596,30	
Pagos e y por cuenta de los empleados	43.230,04	
Otros egresos (salidas) de efectivo	-24.048,03	
Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		-1.010,70
Adquisición de valores, inmuebles, terreno y equipo	-100,20	
efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		9.301,03
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del Período		21.550,90

RECONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION

Ganancia (Pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuestos a la Renta		215.314,33
		-202.712,33
Ajuste por partidas distintas al Efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	45.722,06	
Ajustes por gastos en provisiones	0,00	
Ajustes por gasto por impuestos a la renta	3.311,21	
Ajustes por gasto por parte pagada a trabajadores	1.001,05	
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	53.885,00	
Cambios en Activos y Pasivos		
(Incremento) disminución en otros cuentas por cobrar clientes	-24.552,46	
(Incremento) disminución en otros cuentas por cobrar	3.356,55	
(Incremento) disminución en inventarios		
(Incremento) disminución en otros por depreciaciones		
(Incremento) disminución en otros activos	-63.022,12	
Incremento (disminución) en beneficios empujados	4.807,73	
Incremento (disminución) en otros cuentas por pagar	-14.723,24	
Incremento (disminución) en otros pasivos	-7.234,00	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		12.602,02

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014**

Contenido	
1.	Operaciones 1
2.	Resumen de políticas contables significativas 1
2.1	Bases de preparación de los estados financieros 1
2.2	Negocio en marcha 1
2.3	Efectivo y Equivalente a efectivo 1
2.4	Activos Financieros 1
2.5	Reconocimiento de Ingresos 2
2.6	Impuestos corrientes y diferidos 2
2.7	Propiedad, planta, y equipo 3
2.8	Beneficios empleados 4
2.9	Participación a trabajadores 4
2.10	Capital social y distribución de dividendos 4
2.11	Costos y gastos 4
2.12	Estado de flujo de efectivo 4
2.13	Cambios de políticas y estimaciones contables 4
2.14	Compensación de transacciones y saldos 4
2.15	Gestión del riesgo financiero 4
2.16	Estados financieros 5
3.	Caja - Bancos 5
4.	Cuentas por Cobrar Socios 7
5.	Impuestos Anticipados 8
6.	Cuentas Por Cobrar Terceros 8
7.	Propiedad, Planta y Equipo 8
8.	Activos por Impuestos Diferidos 10
9.	Proveedores 10
10.	Impuestos y Otros 10
11.	Pasivo por préstamo diferido por Revalorización 11
12.	Amortización Patroal 11
13.	Patrimonio 11
14.	Reconocimiento de Ingresos 12
15.	Costos y Gastos 12
16.	Eventos Subsecuentes 16

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014**

1. Operaciones

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA. fue constituida en la ciudad de Quito el 14 de Noviembre de 1975 siendo su objetivo principal el alquiler de bienes inmuebles para vivienda y locales comerciales.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA. ha preparado los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) y según requerimientos de la Superintendencia de Compañías del Ecuador y aprobadas por la Junta General de Accionistas en su sesión celebrada con fecha 28 de marzo de 2014.

Las cifras presentadas en los estados financieros están expresados en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de ciertos pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Negocio en marcha

Los principios contables parten de supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

2.3 Efectivo y Equivalente a efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo y en bancos sin restricciones; cuyo movimiento se detalla más adelante.

2.4 Activos Financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Induye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales y cuentas por cobrar clientes se reconocen a su valor razonable, no existe carga adicional por cartera pendiente de cobro.

Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

La Compañía evalúa a final de cada período la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados.

Los activos financieros están deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero y estos puedan ser medidos con fiabilidad.

Los eventos observables que pueden determinar que un activo o grupo de activos está deteriorado puede incluir:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014

- Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor
- Incumplimientos de las cláusulas contractuales como falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital;
- Cambios o modificaciones de las cláusulas contractuales preexistentes;
- Probabilidad que el deudor definitivamente no pueda cancelar su deuda o reorganización financiera.

Para activos financieros medidos en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo se reducirá directamente o con una cuenta correctora, y al importe de la pérdida se reconocerá en el resultado del período.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento de deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es revertida ya sea directamente o revertiendo la cuenta correctora que se haya utilizado contra el resultado del período.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales o los flujos de efectivo del activo expiran, o transfiere el control del activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiera ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta de bienes.- Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

2.6 Impuestos corrientes y diferidos

Impuesto Corriente

El impuesto corriente se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados porque excluye ítems de ingresos o gastos que no son gravables o no deducibles. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido se presenta usando el método del pasivo sobre diferencias temporales en los valores de activos y pasivos y sus bases fiscales a la fecha del estado de situación financiera. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por tanto las diferencias temporales deducibles, incluidas las pérdidas tributarias, en la medida que es probable que existan utilidades imponibles contra las cuales las

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2014

diferencias temporales deducibles y el anastre de créditos tributarios no utilizados y pérdidas tributarias no utilizadas puedan ser recuperadas.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no es probable que existan suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido. El impuesto diferido relacionado con partidas registradas directamente en patrimonio es reconocido en patrimonio y no en el estado de resultados.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera toda vez que exista un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido esté relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

Los pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el periodo en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa de Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.7 Propiedad, planta, y equipo

La depreciación de estos activos comienza cuando los activos están listos para su uso en los términos planificados por la Administración. Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

ACTIVO	VALOR RESIDUAL	VIDA UTIL
Muebles y enseres	3%	10
Equipo de oficina	3%	10
Equipo de cómputo	3%	6
Vehículos	20%	4
Máquinaria y equipo de telecomunicaciones	5%	10
Programas y Software	1%	5
Instalaciones	5%	7

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se activan e incrementan el valor de los mismos, con el

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014**

consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.
Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registrarán directamente en resultados como gasto del periodo en que se incurren.

2.8 Beneficios empleados

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la "NIC 19 Beneficios a Empleados", es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasa de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.
Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante cálculo actuarial.

2.9 Participación a trabajadores

La compañía reconoce este beneficio que corresponde al 15% de las utilidades líquidas y son canceladas a los trabajadores de acuerdo a la legislación legal vigente.

2.10 Capital social y distribución de dividendos

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se genera la obligación respectiva en función de las políticas de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas.

2.11 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran a su valor histórico y se reconocen en el momento que suceden independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

2.12 Estado de flujo de efectivo

Empleando el método directo se consideran todos los flujos de efectivo empleados en actividades operacionales, de inversión y financiamiento con lo cual se puede establecer de manera exacta el uso de los recursos.

2.13 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros a 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.14 Compensación de transacciones y saldos

Las cuentas reflejadas en los estados financieros no se compensan salvo en algunos casos permitidos por alguna normativa.

2.15 Gestión del riesgo financiero

Los principales riesgos financieros a los que la Compañía está sujeta son: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Estos riesgos se producen principalmente por la incertidumbre de los mercados y ciertas políticas gubernamentales.

La gestión de riesgo está a cargo de la Gerencia Financiera y Gerencia General quienes coordinan conjuntamente con los demás áreas administrativas y operativas para el levantamiento de información y establecimiento de políticas y procedimientos, los cuales

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014

permiten identificar, evaluar y adoptar medidas correctivas para evitar que los riesgos afecten de manera negativa los flujos de fondos y con ello las actividades normales de la empresa permitiendo de igual manera que no se afecten los resultados económicos de período.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce cuando un cliente u otra contraparte no cumplen con sus obligaciones contractuales.

Los riesgos de crédito que enfrenta APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA tienen relación directa con la composición de su cartera de cuentas por cobrar comerciales. No existe empresa que se considere de alto riesgo por falta de cancelación de sus obligaciones.

La compañía maneja un reporte detallado de cartera por cliente por lo cual la gestión de cobro se realiza sin ningún inconveniente.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera se encarga del análisis financiero y de la gestión de liquidez de la compañía a corto, mediano y largo plazo a través de la elaboración de presupuestos y flujos de efectivo proyectados.

La gerencia maneja el riesgo de liquidez y se encuentra protegida de la misma a través de alternativas de financiamiento como préstamos externos, préstamos de accionista, controlando periódicamente los flujos de efectivo de los activos financieros y cumpliendo con los flujos de efectivo establecidos considerando sus principales compromisos como son flujos operacionales, pago de impuestos, pago de préstamos entre otros.

Gestión de capital

La Gerencia Financiera evalúa periódicamente la posición financiera de la compañía mediante la elaboración de índices financieros, los cuales demuestran la capacidad de mantener el negocio en marcha y generar rendimientos para sus accionistas.

Los principales indicadores financieros de la compañía se presentan a continuación:

Índice de liquidez	6.09
Pasivos totales/Patrimonio	0.19

2.16 Estados Financieros

Los estados financieros se componen: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo e Indirecto.

3. Caja - Bancos

- 3.1 El saldo al 31 de diciembre del año 2014 de la cuenta del Banco Produbanco es de USD 7.451.55. Esta cuenta es utilizada para la administración del flujo de fondos que realiza el Departamento de Tesorería y pago de sueldos del personal.

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014

INGRESOS

Detalle	Parcial	Suma
Transferencia Recibida de Caja General por Ventas		319.983,38
Varios compras y servicios		1901,75
Total Ingresos		321.885,14

EGRESOS

DETALLES	Parciales	Totales
Pagos a Empleados		11.585,03
Rollos y Aportes a la Seguridad Social	48.656,73	
Liquidación de Haberes	36.000,50	
Pago al Fisco y Otras Entidades		14.413,03
Sin impuestos	3770,14	
Impuestos y Contribuciones	31.145,69	
Otros Pagos y Adquisiciones		224.533,73
Varios compras y servicios	108.816,87	
Cuentas por Cobrar Socos	81.231,90	
Transferencia Enviada a Caja General	33.260,94	
Multas e Intereses	340,00	
Cuentas por Cobrar Terceros	200,00	
Anticipo Empleados	200,00	
Gastos Bancarios	228,96	
Garantía Entregada	3.240,00	
Total Egresos Bancarios		340.511,82

SALDO

DETALLES	Totales
(-) Saldo inicial	6.302,51
(+) Ingresos de fondos	321.885,14
(=) Total ingresos de fondos del año	327.947,65
(-) Egresos de fondos	340.511,82
Saldo final	7.431,81

3.2 A su vez se observa que combinan los movimientos antes mencionados con la cuenta de Banco Internacional y cuyo saldo al 31 de diciembre del año 2014 es de USD 14.119,07. A continuación su detalle:

APARTAMENTOS MODERNOS CIA LTDA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014**

INGRESOS

Detalle	Parcial	Suma
Transferencia Resultado de Caja General por Ventas		100.503,20
Total Ingresos		100.503,20

EGRESOS

DETALLES	Parcial	Totales
Pagos a Empleados		5.051,59
Roles y Aportes a la Seguridad Social	5.051,59	
Otros Pagos y Adquisiciones		1.322,54
Varias compras y servicios	3.003,53	
Cuentas por Cobrar Socios	70.500,10	
Gastos Bancarios	15,45	
Total Egresos Bancarios		36.364,13

SALDO

DETALLES	Totales
(-) Saldo inicial	0,00
(-) Ingresos de fondos	100.503,20
(=) Total ingresos de fondos del año	100.503,20
(-) Egresos de fondos	86.384,13
Saldo final	14.119,07

El saldo total en Bancos al 31 de Diciembre del 2014 es de \$21.550,50

4. Cuentas por Cobrar Socios

El saldo al 31 de diciembre del año 2014 corresponde a los siguientes movimientos:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014

Cuentas por Cobrar Socios

Descripción	Totales (USD)
(*) Saldo inicial 1 de enero de 2014	0,00
Préstamos a Socios	101.617,84
Reserva Préstamos Entregado	101.817,84
(-) Recuperación de Préstamo Cargado	103.143,04
(=) Saldo final al 31 de diciembre de 2014	58.474,71

5. Impuestos Anticipados

Corresponde al resumen generado por pagos anticipados por concepto de anticipos por impuesto a la renta de años anteriores y dividendos anticipados. Los rubros se detallan a continuación:

Impuestos Anticipados

Descripción	Totales (USD)
Retención Fuente Año 2013	10.115,74
Dividendos anticipados	14.559,10
Retención Fuente Utilidades Anticipadas	3.543,02
(=) Saldo final Socios al 31 de diciembre de 2014	28.218,86

6. Cuentas Por Cobrar Terceros

En esta cuenta se agrupan saldos de años anteriores por concepto de anticipos a proveedores y de utilidades a socios por la suma de JSD 23.340,67

7. Propiedad, Planta y Equipo

Las propiedades y equipos son registrados al costo, excluyendo los costos de mantenimiento periódico, menos depreciación acumulada. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro. Así mismo, los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

El terreno se registra de forma independiente del edificio o instalaciones que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil indefinida, y por lo tanto, no es objeto de depreciación. Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento se imputan a resultados integrales de ejercicio en que se producen.

APARTAMENTOS MODERNOS CIA LTDA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014**

A partir del ejercicio económico 2014 (período de transición para la adopción a NIIF) Los elementos de Propiedad, Planta y Equipo se contabilizan en dos grupos:

- Bienes registrados al costo
- Bienes registrados a su valor revalorizado

Bienes registrados al costo.- En este grupo se encuentran los bienes que no fueron revalorizados por el período y todas las adquisiciones del período corriente.

Bienes registrados a su valor revalorizado.- En este grupo se encuentran los bienes que fueron revalorizados según estudio e informe emitido por el perito Ing. Edwin Tamayo registro No. SC-RNP.396 en Registro Nacional de Peritos, y calificado por la Superintendencia de Compañías.

Para ambos grupos el valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes.

Los costos de reparaciones, conservación y mantenimiento son reconocidos como gasto del período, ya que los equipos tienen un desgaste permanente por el tipo de actividad productiva al que están sometidos.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO A SU VALOR AL COSTO	VALOR COMPRA
	2014
Maquinaria	105.428,98
Terrenos y Cortices	20.273,23
Instalaciones y Adornamientos	46.602,13
Edificio	13.709.405,09
Muebles y Enseres	64.389,31
Equipo de oficina	785,27
Equipo de Computación	12.279,77
Subtotal	13.515.602,84
Depreciación Acumulada	12.663.452,14
Terrenos	776.163,74
Valor en Libres del Activo	1.028.393,74

Descripción	Total (USD)
(1) Estado inicial 1 de enero de 2014	10.781.480,00
Adiciones al período	255,20
Sumas Movimientos	10.781.735,20
(4) Depreciación Acumulada del Período	12.763.452,14
(2) Saldo final neto al 31 de diciembre de 2014	1.028.393,74

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014**

A partir del ejercicio económico 2014 la compañía determinó las siguientes políticas contables que regirán el manejo de todos los elementos de Propiedad, Planta y Equipo.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO A SU VALOR DE COSTO

- Los bienes se registran a su valor de compra o costo.
- La depreciación se sujeta a las siguientes observaciones:

NOMBRE ACTIVO	PERIODO DEPRECIACION	METODO DEPRECIACION
Equipo Computación y Software	3 años	Línea
Equipo de Oficina	10 años	Línea
Muebles y Enseres	10 años	Línea

8. Activos por Impuestos Diferidos

El saldo de este rubro el 31 de diciembre no varía en relación al año anterior por lo tanto su valor se mantiene en USD 561.73

9. Proveedoras

La empresa no presenta una cartera amplia por pagar; en este grupo se refleja un saldo por pagar de USD 6599.38 al 31 de diciembre del 2014, su detalle a continuación.

Descripción	Totales (USD)
(+) Saldo Inicial 1 de enero de 2014	6.00
Compras del año	49.875.50
Sumas Movilizante	49.875.50
Ahorros a Proveedoras	43.271.12
(-) Saldo final Socios al 31 de diciembre de 2014	5.695.38

10. Impuestos y Otros

En este grupo se observa valores por concepto de pagos pendientes al Servicio de Rentas Internas por impuestos, al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y al Ministerio de Relaciones Laborales por beneficios y provisiones a empleados.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014**

IMPUESTOS Y OTROS	Parcial	Saldo
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS		71,15
SRI Impuestos	71,15	
INST. ECUATORIANO 950.SOCIAL		975,73
Aportes IPSS	892,27	
Préstamos IPSS	29,24	
Fondos de Reserva	62,62	
MINISTERIO DE RELACIONES LABORALES		5.318,83
Décimo Tercero	1154,15	
Décimo Cuarto	1.301,16	
Vacaciones	2183,02	
Utilidades e Impuesto a la Renta		10413,04
Utilidades Empleados	1.801,85	
Impuesto a la Renta	8.611,19	
TOTAL IMPUESTOS Y OTRAS		16.418,77

11. Pasivo por Impuesto Diferido por Revalorización

Al 31 de diciembre del 2014 no ha existido movimiento en el presente rubro manteniéndose el saldo de USD 166.374,07

12. Jubilación Patronal

De acuerdo a las leyes laborales ecuatorianas, los empleados que se retiren después de haber cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma institución tienen derecho a una jubilación por parte del empleador

El valor del beneficio jubilatorio a cargo de la Compañía se contabiliza mediante la provisión con cargo a resultados del año y finaliza con un saldo de USD 19.433,00

13. Patrimonio

13.1 Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las sociedades anónimas transaccionen o reserve legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta acumular por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

13.2 Reserva de Capital

El saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para la distribución de dividendos

APARTAMENTOS MODERNOS CIA., LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014**

pero podrá ser devuelta a los Accionistas en el caso de que a Compañía se liquide.

13.3 Participación trabajadores

El saldo de USD 1.801,85 corresponde a la participación a trabajadores por el ejercicio 2014.

13.4 Impuesto a la Renta

De conformidad con la Ley de Impuesto a la Renta vigente, la utilidad impositiva de la Compañía en caso de haberla, está gravada con la tasa del 22% en base a la cual se efectúa la provisión correspondiente.

Ventas netas	217.325,71
Gastos:	
Administración	218.967,85
Ventas	8.075,85
No Operacionales	267,71
	<u>2.5314,35</u>
Utilidad antes de proporcionar impuestos	12.012,38
Participación a Trabajadores 10%	1.801,85
Impo. A la Renta	8.211,21
Utilidad neta del ejercicio	<u>1.009,32</u>

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 28 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 21% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014

14. Reconocimiento de Ingresos

La Compañía mantiene la política de reconocer como ingresos de la operación lo facturado en el ejercicio hasta la fecha de cierre del respectivo periodo. Esta facturación ha sido determinada sobre la base de los bienes efectivamente vendidos, valorizados a las tarifas vigentes en el correspondiente periodo. En el ejercicio económico 2014 las actividades comerciales realizadas y declaradas son las siguientes:

Reconocimiento de Ingresos	
Ventas Locales tarifa 12%	Formulario 104
Valor Bruto	25.967,51
Valor Bruto-Notas de Crédito	25.967,51
Notas de Crédito emitidas en el periodo	0
Totales:	
Valor Bruto 12%	205.833,02
Notas de Crédito emitidas en el periodo	205.833,02
Total Ventas Netas 12%	0,00
Total Ventas	231.800,53
Iva 1,2%	
Según Cálculo	3.116,10
Según Análisis Formulario 104	3.116,10

15. Costos y Gastos

Los gastos en relación al años inmediato anterior 2013 tuvieron un decremento de USD 131.246,02 que corresponde un 2,74%. Los importes de Gastos realizados durante el año 2014 se detallan a continuación:

Gastos	AÑO		Diferencia	Variación
	2014	2013		
Gastos de Administración	4.069,10	331.701,82	-126.132,82	-0,37
Gastos de Ventas	6.078,16	11.811,30	-6.233,22	-0,41
Gastos Operacionales	267,74	144,40	121,20	0,85
Total Gastos	215.314,35	346.560,37	-131.246,02	-2,74%

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

*NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014*

16. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros (mayo 26 de 2015) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados.