



**PHAROSAUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.**

**INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

## CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación
- Estado de Resultados Integral
- Estado de Evolución del Patrimonio de los socios
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **A la Junta General de Socios de la compañía INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**

#### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos efectuado una auditoria al estado de situación adjunto de la compañía INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A., al 31 de diciembre del 2014 y a los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, además de un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas Internacionales de contabilidad NIIFs - PYMEs. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación razonable de estados financieros, asegurando que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

#### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros señalados en el numeral 1., en base a la auditoria que practicamos. La auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Estas normas requieren que se cumpla con requerimientos éticos y se planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoria comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes aplicados por la Empresa en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoria comprende también el análisis en cuanto a lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y a la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

4. El Auditor Externo CPA Lcdo. Segundo Alba, Auditor Externo RNAE N° 382, realizó la auditoría correspondiente a los balances cerrados el 31 de diciembre del 2013 emitiendo opinión limpia.

### **Opinión**

5. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la compañía INMOBILIRIA EL LIBERTADOR C.A., al 31 de diciembre del 2014 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, Niif's - Pymes.

### **Informes requeridos por otras regulaciones**

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.

Atentamente,

PHAROS AUDITORES EXTERNOS



**Pharosauditores Externos Cia. Ltda.**  
Registro Superintendencia de Compañías  
R.N.A.E. No. 703

**CPA. Marcelo Herrera Tapia**  
Socio Responsable

Quito D. M., 2 de abril de 2015

# INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares americanos)

<u>ACTIVO</u>	NOTAS	SALDO 31 DIC. 2014	SALDO 31 DIC. 2013
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	5.633	43.553
Cuentas por Cobrar no Relacionadas	6	424.575	161.536
Cuentas por Cobrar Relacionadas	7	25.342	25.342
Obras en construcción e Inventarios	8	2.987.875	2.105.396
Activos por impuestos corrientes	9	97.900	100.845
Anticipo a proveedores	10	16.604	17.162
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>3.557.930</b>	<b>2.453.834</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, planta y equipo	11	75.774	14.791
Inversiones		6.724	6.724
<b>Total Activo no Corriente</b>		<b>82.498</b>	<b>21.514</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.640.428</b>	<b>2.475.349</b>

# INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares americanos)

<u>PASIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>SALDO 31 DIC. 2014</u>	<u>SALDO 31 DIC. 2013</u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	12	307.102	10.691
Cuentas y documentos por pagar Relacionadas	13	9.394	9.394
Obligaciones con instituciones financieras corto plazo	14	16.309	0
Sueldos y beneficios sociales al personal	15	152	72
Obligaciones con la administración tributaria	16	43.585	30.829
Otras cuentas por pagar	17	105.540	75.540
Anticipo Clientes	18	1.702.037	873.861
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>2.184.119</b>	<b>1.000.387</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar socios	19	232.591	386.198
Obligaciones con instituciones financieras largo plazo	20	800.000	0
<b>Total Pasivo no Corriente</b>		<b>1.032.591</b>	<b>386.198</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3.216.710</b>	<b>1.386.584</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social		1.200	1.200
Reservas		8.078	8.078
Resultados acumulados Adopción de NIIFs		163.347	924.489
Resultados Acumulados		154.997	77.248
Resultados del ejercicio		96.096	77.749
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>423.718</b>	<b>1.088.764</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>3.640.428</b>	<b>2.475.349</b>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Luis Rubén Rosanía  
GERENTE GENERAL

Ing. Inés Gómez de Jaramillo  
CONTADORA GENERAL

# INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares americanos)

	<u>DIC.2014</u>	<u>DIC.2013</u>
<b>INGRESOS</b>		
<b>Ingresos Operacionales</b>		
Ingresos Actividades Ordinarias	<u>454.643</u>	<u>3.682.089</u>
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b>454.643</b>	<b>3.682.089</b>
<b>Ingresos No Operacionales</b>		
Ingresos varios	<u>7.033</u>	<u>4.737</u>
<b>Total Ingresos No Operacionales</b>	<b>7.033</b>	<b>4.737</b>
<b>COSTOS</b>		
<b>Costos de Ventas y Producción:</b>		
Costos de Ventas Proyectos	143.384	3.272.903
Costos de Mantenimiento y Reparaciones	0	20.154
Otros Costos de Producción	0	18.045
Otros de Servicios	<u>83.310</u>	<u>0</u>
<b>Total Costos de Ventas y Producción</b>	<b>226.694</b>	<b>3.311.101</b>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>234.982</b>	<b>375.725</b>
<b>GASTOS</b>		
<b>Gastos Operacionales</b>		
<b>Gastos de Venta</b>		
Gstos Fidusia Comisión Adm	2.650	0
Promoción y Publicidad	<u>0</u>	<u>559</u>
<b>Total Gastos de Venta</b>	<b>2.650</b>	<b>559</b>

# INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares americanos)

	<u>DIC.2014</u>	<u>DIC.2013</u>
<b>Gastos de Administración</b>		
Sueldos	4.299	4.018
Aporte al IESS	932	488
Honorarios Comisiones y Dietas	41.177	143.701
Mantenimiento y Reparaciones	376	121
Combustible	104	20
Seguros y Reaseguros	1.054	17.596
Transporte	7	129
Gastos de Gestión	811	1.900
Agua-Energía-Luz-Telecomunicaciones	5.203	43.269
Notarios y Registro de la Propiedad	2.413	4.879
Impuestos y Contribuciones	23.996	12.904
Depreciaciones	3.070	14.445
Otros Gastos	13.880	0
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>97.322</b>	<b>243.470</b>
<b>Gastos Financieros</b>		
Comisiones Bancarias	397	36
Intereses Financieros	63	23
Comisiones	0	742
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>460</b>	<b>801</b>
<b>Gastos No Operacionales</b>		
<b>No deducibles</b>		
Sin Respaldo	<b>5.334</b>	<b>29.335</b>
Retenciones Asumidas	159	0
Intereses y Multas	408	0
<b>Total gastos no Operacionales</b>	<b>5.583</b>	<b>29.335</b>
<b>Resultados del ejercicio</b>	<b>128.967</b>	<b>101.560</b>
<b>Impuesto a la renta ejercicio</b>	<b>32.871</b>	<b>23.811</b>
<b>Utilidad neta</b>	<b>96.096</b>	<b>77.749</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Ing. Luis Rubén Rosanía

GERENTE GENERAL

Ing. Inés Gómez de Jaramillo

CONTADORA GENERAL

## INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

### ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(expresado en dólares americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados Adopción NIIF	Resultados Acumulados	Resultados Ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012</b>	<b>1.200</b>	<b>8.078</b>	<b>924.489</b>	<b>85.470</b>	<b>(8.222)</b>	<b>1.011.015</b>
Transferencia a Resultados Acumulados				(8.222)	8.222	0
Utilidad del ejercicio 2013					77.749	77.749
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2013</b>	<b>1.200</b>	<b>8.078</b>	<b>924.489</b>	<b>77.248</b>	<b>77.749</b>	<b>1.088.764</b>
Transferencia a Resultados Acumulados				77.749	(77.749)	0
Reclasificación, revaluación de activos fijos por adopción de NIIFs			(761.142)			(761.142)
Utilidad del Ejercicio 2014					128.967	128.967
Impuesto a la renta ejercicio 2014					(32.871)	(32.871)
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2014</b>	<b>1.200</b>	<b>8.078</b>	<b>163.347</b>	<b>154.997</b>	<b>96.096</b>	<b>423.718</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Luis Rubén Rosanía  
GERENTE GENERAL

Ing. Inés Gómez de Jaramillo  
CONTADORA GENERAL

## INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares americanos)

	2014
<b>Flujo de (en) Actividades de Operación:</b>	
Recibido de clientes	1.026.813
Pagado a proveedores y trabajadores	(1.663.382)
<b>Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación</b>	<b>(636.569)</b>
<b>Flujo en Actividades de Inversión:</b>	
Propiedad y Equipo	(64.053)
<b>Efectivo utilizado en flujo de inversiones</b>	<b>(64.053)</b>
<b>Flujo de financiamiento:</b>	
Obligaciones con Instituciones Financieras, corto plazo	16.309
Obligaciones con Instituciones Financieras, largo plazo	800.000
Cuentas por pagar socios	(153.607)
<b>Efectivo utilizado en flujo de financiamiento</b>	<b>662.702</b>
Incremento (disminución) del flujo de fondos	(37.920)
Saldo inicial de caja y bancos	43.553
<b>Saldo final de caja y bancos</b>	<b>5.633</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Luis Rubén Rosanía  
GERENTE GENERAL

Ing. Inés Gómez de Jaramillo  
CONTADORA GENERAL

## INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares americanos)

	2014
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Utilidad Neta	128.967
<b>Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:</b>	
Depreciación activos fijos	3.070
	132.037
<b>Operaciones del período:</b>	
Cuentas por Cobrar no Relacionadas	(263.039)
Obras en construcción e Inventarios	(1.643.622)
Activos por impuestos corrientes	2.944
Anticipo a proveedores	558
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	296.412
Sueldos y beneficios sociales al personal	80
Obligaciones con la administración tributaria	(20.115)
Otras cuentas por pagar	30.000
Anticipo Clientes	828.175
<b>Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación</b>	<b>(636.569)</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Luis Rubén Rosanía  
GERENTE GENERAL

Ing. Inés Gómez de Jaramillo  
CONTADORA GENERAL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresadas en dólares norteamericanos)**

---

**NOTA 1 - OPERACIONES**

INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A., se constituyó en la ciudad de Quito, el 11 de mayo de 1976 mediante escritura pública otorgada por el Notario Primero del Distrito Metropolitano de Quito, Dr. Wladimiro Villalba Vega. Cuenta con resolución de la Superintendencia de Compañías el 2 de julio de 1976. Inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 536, Tomo 107, el 14 de julio de 1976.

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Quito, ha sido constituida para 20 años de actividad, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, que podrá ampliarse o disminuirse con acatamiento a las disposiciones legales y por acuerdo de la Junta General de Socios convocada especialmente para este efecto, ese plazo se extiende a 50 años.

El Objeto social de la compañía tiene relación con lo siguiente:

- a) Compra-Venta de inmuebles.
- b) Promoción, construcción y venta de edificios.
- c) Producción, importación y comercialización de artículos necesarios para la construcción;
- d) Y en general a la realización de todos los actos y contratos permitidos por las leyes y que guarden relación con el objeto principal.

**NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**2.1. Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (Niif's - Pymes).

**2.2 Bases para la preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A., al 31 de diciembre de 2014, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (Niif's - Pymes).

**2.3. Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

### **2.4. Caja y Bancos**

Caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### **2.5. Activos financieros**

Incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable recuperación. Dicha provisión se constituye en función de un análisis individual de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

### **2.6. Obras en Construcción e Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor.

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de ventas incluye los costos de compras aplicando el método de valuación del costo promedio.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las existencias en condición de consumo en la operación de la Compañía.

Las Obras en Construcción registran todos los egresos que la Compañía realiza para emprender proyectos de construcción. Se liquidan cuando los proyectos concluyen e inicia la venta de los inmuebles construidos.

### **2.7. Propiedad y equipo**

#### **2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

### **2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor; los cuales no difieren significativamente del costo revaluado.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

### **2.7.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación**

Después del reconocimiento inicial, los edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

### **2.7.4 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son

revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<i>Propiedades y equipo</i>	<i>Porcentaje de vida útil</i>	<i>Años de vida útil</i>
Muebles y Enseres	10%	10
Equipo de computación	33,33%	3
Equipos de oficina	10%	10
Equipo de comunicación	20%	5
Equipos de seguridad	33% - 20%	3
Vehículos	20%	5
Bienes inmuebles	10%	10
Equipo de monitoreo	10%	10

### **2.7.5 Retiro o venta de propiedades y equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

### **2.8. Costos por préstamos**

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

### **2.9. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

### **2.10. Impuesto a la Renta**

El impuesto por pagar 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 imponderables o deducibles y partidas que son gravables o deducibles

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del

Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el

#### **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

##### **2.11. Reconocimiento de ingresos y gastos**

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

##### **2.12. Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere para las sociedades anónimas 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.

#### **NOTA 3.- APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF - PYMES)**

La aplicación de las Niif's - PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2014:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

La Compañía ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes de manera uniforme desde el año 2012.

#### **NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes 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.

**NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES  
(Continuación)**

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

**NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Caja Chica	3.351	4.437
Banco Pichincha 1	0	37.492
Banco Pichincha 2	0	698
Banco Produbanco	916	926
Banco Promérica	1.366	0
Total efectivo y equivalentes al efectivo	<u>5.633</u>	<u>43.553</u>

**NOTA 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Clientes	66.702	85.830
Cuentas por cobrar Proveedor	357.873	75.706
Total Cuentas y Documentos por Cobrar no relacionados	<u>424.575</u>	<u>161.536</u>

**NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
María Teresa Rosanía	16.895	16.895
Josefina Rosanía	8.447	8.447
Total Cuentas y Documentos por Cobrar Relacionadas	<u>25.342</u>	<u>25.342</u>

### **NOTA 8.- OBRAS EN CONSTRUCCIÓN E INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Edificio San Francisco	480.026	623.410
Proyecto Monti Di Fiori	2.507.850	1.481.986
Total Obras en Construcción e Inventarios	<u>2.987.875</u>	<u>2.105.396</u>

Las Obras en Construcción se liquidan una vez concluido el proyecto e iniciadas las ventas correspondientes.

### **NOTA 9.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
IVA Crédito Tributario	54.627	65.576
Retenciones del Ejercicio Vigente	23.922	24.977
Crédito tributario Impto. Renta	11.458	10.291
Anticipo Impuesto a la Renta	7.894	0
Total Activos por impuestos corrientes	<u>97.900</u>	<u>100.845</u>

### **NOTA 10.- ANTICIPO PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Aseguradora del Sur	16.604	17.162
Total Anticipo a proveedores	<u>16.604</u>	<u>17.162</u>

### NOTA 11.- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>Dic. 2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Dic. 2014</u>
Muebles y Enseres	6.067			6.067
Equipo de Computacion	19.181			19.181
Software Contabilidad	1.200			1.200
Vehiculos	62.491	74.991	(62.491)	74.991
Total	<u>88.939</u>	<u>74.991</u>	<u>(62.491)</u>	<u>101.439</u>
Depreciación Acumulada	(74.148)	(4.236)	52.720	(25.665)
Total Propiedad, planta y equipo	<u>14.791</u>			<u>75.775</u>

### NOTA 12.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Proveedores Locales	307.102	10.691
Total Cuentas y documentos por pagar no relacionados	<u>307.102</u>	<u>10.691</u>

Se cancelan oportunamente en las fechas correspondientes una vez que los bienes y servicios adquiridos son entregados a la Compañía.

### NOTA 13.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Constructora Rosanía Dávila	9.394	9.394
Total Cuentas y documentos por pagar relacionados	<u>9.394</u>	<u>9.394</u>

**NOTA 14.-OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS, corto plazo.**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Obligaciones con Instituciones financieras	16.309	0
Total Obligaciones Financieras	<u>16.309</u>	<u>0</u>

Los valores de Obligaciones con Instituciones Financieras corresponden a Sobregiros Bancarios contables que se liquidaron en enero 2015,

**NOTA 15.-OBLIGACIONES CON EL PERSONAL**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Aportes al IESS	152	72
Total Sueldos y Beneficios Sociales al Personal	<u>152</u>	<u>72</u>

*ESPACIO EN BLANCO*

## **NOTA 16.-OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
1% Ret.en Bienes	530	140
1% Ret.en Transporte	26	40
2% Ret.en Servicios	1.919	28
2% Ret.en Empresas	7	776
8% Ret.en Servicios	466	2
10% Ret.en Honorarios	2.633	2.415
30% IVA en Servicios	0	12
70% IVA en Servicios	1.273	705
100% IVA en Honorarios	3.859	2.901
22% Impuesto a la Renta Empresa	32.871	23.811
Total otras obligaciones con la Administración Tributaria	<u>43.585</u>	<u>30.829</u>

Estos valores se liquidan con las declaraciones mensuales. El impuesto a la renta de la Compañía se lo cancelará en la fecha correspondiente.

## **NOTA 17.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Administracion San Francisco	8.764	8.764
Yelena Vivar	66.776	66.776
Teran Caicedo Q2	30.000	0
Total otras cuentas por pagar	<u>105.540</u>	<u>75.540</u>

*ESPACIO EN BLANCO*

**NOTA 18.- ANTICIPO DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Anticipo Monti Di Fiori	1.467.974	770.868
Anticipo Ventas San Francisco	234.063	102.994
Total Anticipo Clientes	<u>1.702.037</u>	<u>873.861</u>

Se liquidarán con las respectivas escrituras de compra/venta y las facturas correspondientes.

**NOTA 19.- CUENTAS POR PAGAR SOCIOS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>DIC. 2013</u>
Ing. Luis Ruben Rosanía	232.591	386.198
Total cuentas por pagar socios	<u>232.591</u>	<u>386.198</u>

**NOTA 20.- OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2014 el detalle es como sigue:

	<u>DIC. 2014</u>	<u>tasa</u>	<u>plazo</u>
Banco Promérica	600.000	9.76%	1170 días
Banco Produbanco	200.000	11.23%	248 días
Total Obligaciones Financieras	<u>800.000</u>		

## **NOTA 21.- PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**

Al 31 de diciembre del 2014, el Patrimonio de los socios ascendió a US \$423.718, y se compone como sigue:

### **NOTA 21.- PATRIMONIO DE LOS SOCIOS (Continuación)**

**Capital Social**.- El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US \$ 1.200, dividido en siete mil participaciones sociales de dos dólares cada una.

**Reserva Legal**.- La Ley de Compañías requiere que para las compañías limitadas, por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2014 la Reserva es de US \$ 8.078.

**Resultados Adopción Niif**.- El resultado neto de los ajustes realizados por la implementación de las Niifs en el año 2012, asciende a US \$ 163.347

**Resultados Acumulados**.-Al 31 de diciembre del 2014 se presenta un saldo de US \$ 154.997. Pueden utilizarse para amortizar pérdidas de ejercicios anteriores o ejercicios futuros y para capitalización.

**Resultados del Ejercicio** - Corresponde a utilidades obtenidas en el ejercicio 2014. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre del 2014 ascienden a US \$ 96.096

## **NOTA 22.- IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA**

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye entre otros aspectos tributarios: la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

De conformidad con dicha disposición legal, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para el ejercicio fiscal 2014. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta. De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del

Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

#### **NOTA 22.- IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA (Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2014, la conciliación tributaria de la compañía se presenta de la siguiente manera:

##### **CONCILIACIÓN TRIBUTARIA 2014**

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>128.967</b>
(-)INGRESOS EXENTOS	
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS	2.083
(+)GASTOS NO DEDUCIBLES	
DEPRECIACIÓN NO DEDUCIBLE	1.125
OTROS GASTOS NO DEDUCIBLES	5.583
<b>UTILIDAD GRAVABLE (BASE IMPONIBLE)</b>	<b>133.592</b>
IMPUESTO A LA RENTA	29.390
<b>ANTICIPO PREDETERMINADO 2013 IMPUESTO ÚNICO</b>	<b>32.871</b>

#### **NOTA 23.- OTRAS REVELACIONES**

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por los organismos de control, estos estados financieros, y sus respectivas notas, incluyen todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

#### **NOTA 24.- ESTADOS FINANCIEROS CERRADOS**

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2014 han sido cerrados conforme las políticas contables y con la autorización de la Gerencia General.

**NOTA 25.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de este informe de auditoría externa, 2 de abril del 2015, de acuerdo a la información de la administración de la compañía no se han producido hechos relevantes que tengamos que revelar.

---