# TRALICON S.A.

Estados Financieros
Años Terminados en Diciembre 31, 2014 y 2013
Con Informe del Auditor Independiente

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Políticas Contables y Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

| | | |
|---|---|---|
| US$ | - | Dólares estadounidense |
| NIIF PYMES | - | Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades |

Calle Alejandro Andrade Coello,
Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com; aagurto@tfl-ec.com
Guayaquil – Ecuador

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas de:

**TRALICON S.A.**

**Dictamen sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de TRALICON S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros**

2. La Administración de TRALICON S. A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

**Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorias de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de si los estados financieros están libres de incorrección material.

   Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Calle Alejandro Andrade Coello,
Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com;
aagurto@tfl-ec.com
Guayaquil – Ecuador

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada de auditoría.

**Bases para calificar la opinión**

4. Hasta la fecha de este informe, no hemos obtenido respuesta directa a la solicitud de confirmación de la Corporación Financiera Nacional con la cual la Compañía mantuvo operaciones durante el año 2014; por tal razón, no pudimos conocer la eventual existencia de nuevos préstamos, novaciones, nuevas garantías y otros asuntos que pudieran afectar de alguna manera a los estados financieros adjuntos.

**Opinión:**

5. En nuestra opinión, por los posibles efectos del asunto descrito en las bases para calificar la opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de TRALICON S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

**Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

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

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. de Registro Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-796
**Guayaquil, 15 de julio del 2015**

C.P.A. Angel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

**TRALICON S.A.**

## Estados de Situación Financiera

### Expresados en dólares

| Diciembre 31, | Nota | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|
| **Activos** | | | |
| **Activos corrientes:** | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5 | 19.566 | 56.996 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar, neto | 6 | 73.151 | 92.265 |
| Activos por impuestos corrientes | 7 | 53.019 | 38.017 |
| **Total activos corrientes** | | 145.736 | 187.278 |
| **Activos no corrientes:** | | | |
| Propiedades de inversión | 8 | 1.547.386 | 1.613.796 |
| Activos por impuestos diferidos | | - | 13.492 |
| **Total activos no corrientes** | | 1.547.386 | 1.627.288 |
| **Total de activos** | | **1.693.122** | **1.814.566** |
| **Pasivos y patrimonio de los accionistas** | | | |
| **Pasivos corrientes:** | | | |
| Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar | 9 | 46.928 | 249.818 |
| Obligaciones instituciones financieras, porción corriente | 10 | 539.561 | 525.203 |
| Pasivos acumulados | 11 | 5.087 | 6.331 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 7 | - | 1.896 |
| **Total pasivos corrientes** | | 591.576 | 781.248 |
| **Pasivos no corrientes:** | | | |
| Obligaciones instituciones financieras, porción L/P | 10 | 560.439 | 574.797 |
| Cuenta por pagar parte relacionada | 12 | 152.293 | - |
| **Total pasivos no corrientes** | | 712.732 | 574.797 |
| **Total de pasivos** | | 1.304.308 | 1.358.045 |
| **Patrimonio neto:** | | | |
| Capital social | 13 | 250.000 | 800 |
| Aportes para futuras capitalizaciones | 14 | 167.975 | 495.352 |
| Resultados acumulados | 15 | (29.161) | (39.631) |
| **Total patrimonio neto** | | 388.814 | 456.521 |
| **Total pasivo más patrimonio neto** | | 1.693.122 | 1.814.566 |

**Abg. Alejandro Mirucki H.**
**Representante Legal**

**CPA. José Ibarra**
**Contador General**

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros**

**TRALICON S.A.**

## Estados de Resultados Integrales

## Expresados en dólares

| Años terminados en Diciembre 31, | Nota | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|
| Ventas netas | 16 | 340.453 | 305.402 |
| Costo de ventas | 17 | (97.002) | (156.525) |
| **Utilidad bruta** | | **243.451** | **148.877** |
| **Gastos operacionales** | | | |
| Gastos de administración y ventas | 18 | (125.662) | (27.799) |
| **Utilidad en operación** | | 117.789 | 121.078 |
| **Otros ingresos (egresos), neto** | | | |
| Gastos financieros, netos | 18 | (83.872) | (87.917) |
| **Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta** | | 33.917 | 33.161 |
| Participación a trabajadores | | (5.087) | - |
| Impuesto a la renta | 7 | - | - |
| **Resultado integral total** | | **28.829** | **33.161** |

Abg. Alejandro Minuche H.
Representante Legal

CPA. José Ibarra
Contador General

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**

**TRALICON S.A.**

## Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

**(Expresados en dólares)**

| Años terminados en Diciembre 31, | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| **Capital social** | | |
| Saldo inicial | 800 | 800 |
| Aumento de capital social | 249.200 | - |
| Saldo final | 250.000 | 800 |
| **Aportes para futuras capitalizaciones** | | |
| Saldo inicial | 495.352 | 495.352 |
| Reclasificación a cuentas por pagar accionistas | (78.177) | - |
| Transferencia aumento de capital social | (249.200) | - |
| Saldo final | 167.975 | 495.352 |
| **Resultados acumulados** | | |
| Saldo inicial | (39.631) | (48.022) |
| Corrección de errores de años anteriores | (18.359) | (24.770) |
| Resultado integral total | 28.829 | 33.161 |
| Saldo final | (29.161) | (39.631) |
| **Total patrimonio neto** | 388.814 | 456.521 |

**Abg. Alejandro Minuche H.**
**Representante Legal**

**CPA. José Ibarra**
**Contador General**

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**

**TRALICON S.A.**

**Estados de Flujos de Efectivo**

**(Expresados en dólares)**

| Años terminados en Diciembre 31, | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| **Flujos de efectivo por las actividades de operación:** | | |
| Efectivo recibido de clientes | 359,567 | 213.138 |
| Efectivo pagado a proveedores, compañía relacionada y empleados | (451.631) | (156.910) |
| Otras entradas y salidas de efectivo | (4.867) | (9.969) |
| **Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación** | **(96.931)** | **46.259** |
| **Flujos de efectivo por las actividades de inversión:** | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | (14.615) | - |
| **Efectivo neto utilizado en actividades de inversión** | **(14.615)** | **-** |
| **Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:** | | |
| Efectivo recibido de accionistas | 152.293 | - |
| Pago préstamos | (78.177) | - |
| **Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento** | **74.116** | **-** |
| Disminución (incremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (37.430) | 46.259 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | 56.996 | 10.737 |
| **Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año** | **19.566** | **56.996** |

**Abg. Alejandro Minuche H.**
**Representante Legal**

**CPA. José Ibarra**
**Contador General**

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**

**TRALICON S.A.**

**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación**

**(Expresadas en dólares)**

| **Años terminados en Diciembre 31,** | **2014** | **2013** |
|---|---|---|
| **Resultado integral total** | 28.829 | 33.161 |
| **Ajustes para conciliar el resultado integral del año con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:** | | |
| Depreciación de propiedades de inversión | 81.025 | 91.275 |
| Provisión participacion a trabajadores | 5.087 | - |
| Impuestos diferidos | 13.492 | 2.242 |
| Otras partidas de ajuste | (18.359) | (24.770) |
| **Cambios en activos y pasivos operativos:** | | |
| Disminución (incremento) en clientes y otras cuentas por cobrar | 19.113 | (92.265) |
| Incremento en activos por impuestos corrientes | (15.003) | (23.950) |
| Disminución (incremento) en proveedores y empleados | (202.890) | 51.289 |
| Disminución (incremento) en otros pasivos | (8.227) | 9.277 |
| **Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación** | **(96.931)** | **46.259** |

**Abg. Alejandro Minuche H.**
**Representante Legal**

**CPA. José Ibarra**
**Contador General**

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**

## 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NEGOCIO

TRALICON S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas el 29 de mayo del 2008, mediante Resolución No. 08.G.IJ.0003154 de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de junio de ese año bajo la razón social "TRALICON S.A."

Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Las acciones de TRALICON S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

| Nombre del Accionista | País | # de Acciones | % |
|---|---|---|---|
| Centertrade S.A. | Ecuador | 212100 | 84,84% |
| Carlos Andrade Russo | Ecuador | 37500 | 15% |
| Alejandro Minuche Henriquez | Ecuador | 400 | 0,16% |
| **Total** | | **250000** | **100%** |

## 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de TRALICON S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2014, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la nota 4.

La Administración declara que las NIIF para Pymes han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los estados financieros.

### 2.2 Cambios en políticas contables y desgloses

**(a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía**

Las NIIF para Pymes es una sola norma compuesta por 35 secciones las cuales fueron emitidas en el año 2009, en el prólogo de dicha norma menciona que el IASB, espera proponer proyectos de reformas a las NIIF para Pymes cada tres años, hasta la emisión de este informe no

se conoce de modificación alguna que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

Es importante mencionar que con fecha 26 de junio de 2012, el IASB emitió una solicitud de información como el primer paso para la revisión completa inicial proyectada en el 2009 de las NIIF para Pymes. La fecha límite para comentarios fue el 30 de noviembre de 2012.

El 3 de octubre de 2013, el IASB emitió un borrador para discusión pública de las enmiendas propuestas a la NIIF para las PYMES sobre la base de su examen a fondo inicial de dichas normas. La fecha límite para comentarios fue el 03 de marzo 2014.

Para la segunda mitad del año 2014, el IASB deliberará las enmiendas a las propuestas contenidas en el borrador para discusión y aceptará las revisiones finales a la NIIF para las PYMES. Para el segundo semestre del año 2014 o en el primer semestre de 2015 el IASB realizará las revisiones finales a la NIIF para las PYMES, para su posterior difusión.

## 2.3 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.

## 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

## 2.5 Clientes y otras cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable. La Compañía no realiza una provisión para cuentas incobrables por considerar que su cartera de clientes es totalmente cobrable.

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.

La cuenta por pagar con parte relacionada, no origina intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

## 2.6 Activos por impuesto corriente

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA crédito tributario que es registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la compañía. Estos créditos tributarios son susceptibles de reclamo o de compensación con el impuesto a la renta causado hasta dentro de los tres ejercicios impositivos posteriores y con el IVA dentro de los cinco ejercicios posteriores.

## 2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, son inmuebles (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para generar ingresos por rentas, obtener plusvalía (apreciación de capital en la inversión) o ambas a la vez, y no para:

(a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos, o

(b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión se contabilizan al costo de compra (o histórico) menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, es decir, el "Modelo del costo".

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de manera lineal durante la vida útil. Las vidas útiles económicas estimadas para los elementos de las propiedades de inversión son:

| **Activos** | **Tasas** |
|---|---|
| Edificaciones | 5% |

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados en cada fecha de estado de situación financiera y ajustados, si corresponde, como un cambio en estimaciones en forma prospectiva.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión, calculada como la diferencia entre la ganancia neta obtenida de la disposición y el valor en libros, se reconoce en el Estado de Resultados Integral del período en el que se genera.

## 2.8 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas y documentos por pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de los contrario son presentados como pasivos no corrientes.

## 2.9 Obligaciones con Instituciones Financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de las transacciones incurridas. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

## 2.10 Provisiones

Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una situación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## 2.11 Participación a Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades liquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados integrales del período en que se devenga.

## 2.12 Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta está conformado por las obligaciones legales existente sobre las ganancias obtenidas en el periodo que se reporta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando este se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del periodo que se reporta.

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

## 2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos y facturados después de haber entregado el bien o el servicio, bajo el método del devengo, en caso de recibir anticipos de clientes, estos son registrados como pasivos hasta que cumplan las condiciones para su reconocimiento.

## 2.14 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### 2.15 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

## 3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

**(a) Riesgos de mercado**

**Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo**

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

**(b) Riesgo de crédito**

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y otras cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

**(c) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

### 3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

### 3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

## 4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto al futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso en forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

### (a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieren de ajustes por impuestos en el futuro.

### (b) Vidas útiles y deterioro de activos.

La valorización de las propiedades de inversión, considera la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos. La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichas Propiedades, plantas y equipos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
|---|---|---|
| **Efectivo y equivalentes de efectivo** | | |
| **Bancos Nacionales** | | |
| Banco de la Producción S.A. | 19.566 | 56.996 |
| **Total de efectivo y equivalentes de efectivo** | **19.566** | **56.996** |

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 representan valores en efectivo disponibles en el Banco de la Producción S.A. que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

## 6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
|---|---|---|---|
| **Clientes y otras cuentas por cobrar** | | | |
| Clientes | | 972 | - |
| Otras cuentas por cobrar | (1) | 72.179 | 92.265 |
| **Total clientes y otras cuentas por cobrar, neto** | | **73.151** | **92.265** |

(1) Corresponden a préstamos otorgados a terceros los cuales no generan intereses y serán cancelados en el primer semestre del ejercicio 2015.

## 7. IMPUESTOS

### 7.1 Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
|---|---|---|---|
| **Activos por Impuestos Corriente** | | | |
| Crédito Tributario por retenciones en la fuente de I.R. | | 51.246 | 38.017 |
| Crédito Tributario por retenciones de IVA | | 1.773 | - |
| **Total Activos por Impuestos Corrientes** | **(1)** | **53.019** | **38.017** |
| **Pasivos por Impuestos Corriente** | | | |
| IVA por Pagar | | - | 1.896 |
| **Total Pasivos por Impuestos Corrientes** | **(2)** | **-** | **1.896** |
| **Total de Activos por Impuestos Corrientes, Neto** | | **53.019** | **36.121** |

(1) Corresponden al crédito tributario por retenciones de IVA y por retenciones en la fuente de impuesto a la renta que no fueron compensadas y que al cierre del año 2014 y 2013 no ha caducado su derecho de compensación y/o reclamo.

(2) Corresponde al IVA cobrado en ventas del mes de diciembre del año 2013, respectivamente, que fue cancelado en enero de 2014.

### 7.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

**Reformas Tributarias**

El 29 de diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los principales cambios legales fueron:

**a) Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador:**

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

**b) Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:**

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República.

Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

**c) Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):**

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

**Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):**

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.

- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.

- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.

- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.

- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.

- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

**a) <u>Tarifa de Impuesto a la Renta:</u>**

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22% y 25%.

- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).

- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en

paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 22%.

**b) Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:**

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquiriente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

**c) Código Tributario:**

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

| | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
|---|---|---|
| Utilidad antes del Impuesto a la renta | **28.829** | **33.161** |
| **Más (menos) partidas de Conciliación :** | | |
| Gastos No deducible | - | 30 |
| Amortización Pérdidas Tributarias | (7.207) | (5.004) |
| (-) Otras Rentas derivadas del COPCI | - | (305.402) |
| (+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos | - | 272.242 |
| **Utilidad Gravable** | **21.622** | **(4.974)** |
| **Gasto Impuesto a la Renta Corriente** | 4.757 | - |
| (-) Exoneración y crédito tributario por leyes especiales | 4.757 | - |
| **Gasto Impuesto a la Renta Corriente** | **-** | **-** |

Una conciliación entre el impuesto a la renta causado y la provisión por impuesto a la renta a pagar es como sigue:

| | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
|---|---|---|
| **Impuesto a la Renta Fiscal (Causado)** | **-** | **-** |
| **Menos:** | | |
| Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal | (27.296) | (23.950) |
| Crédito tributario de años anteriores | (23.950) | - |
| **Crédito tributario a favor de la empresa** | **(51.246)** | **(23.950)** |

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | 31 de diciembre de 2014 | 31 de diciembre de 2013 | Tasa anual de depreciación % |
|---|---|---|---|
| **Propiedades de inversión** | | | |
| Terrenos | 200.000 | 200.000 | |
| Edificios | 1.620.500 | 1.605.885 | 5,00% |
| **Total propiedad de inversión** | **1.820.500** | **1.805.885** | |
| (Menos) Depreciación acumulada: | (273.114) | (192.089) | |
| **Total propiedades de inversión, neto** | **1.547.386** | **1.613.796** | |

El movimiento de la depreciación acumulada es como sigue:

| **Costo:** | **2014** | **2013** |
|---|---|---|
| Saldos al 1 de enero (a) | 1.805.885 | 1.805.885 |
| Adiciones, netas | 14.615 | - |
| **Saldo final** | **1.820.500** | **1.805.885** |

| **Depreciación Acumulada:** | **2014** | **2013** |
|---|---|---|
| Saldos al 1 de enero | (192.089) | (100.814) |
| Gasto del año | (81.025) | (91.275) |
| **Saldo final** | **(273.114)** | **(192.089)** |

a) La compañía mantiene una hipoteca abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional por un terreno y veinte y siete bodegas que se encuentran localizados Lotización Fincas Agrícolas y Vacacionales Ferias S.A. en Durán. por US$ 1,110.000.00 en garantía al préstamo otorgado (Nota 10 numeral 1).

## 9. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
|---|---|---|---|
| **Proveedores comerciales y otros cuentas por pagar, neto** | | | |
| Proveedores Locales | (1) | - | 98.434 |
| Otras Cuentas por Pagar | | 10.000 | 65.475 |
| Intereses por Pagar | (2) | 36.928 | 85.909 |
| **Total Proveedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar** | | **46.928** | **249.818** |

(1) Corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales por la adquisición de bienes, servicios y otros.

(2) Corresponden al interés devengado al 31 de diciembre del 2014 y 2013 relacionados con las obligaciones financieras que mantiene la Compañía con la Corporación Financiera Nacional, cuyo vencimiento será en febrero del 2015.

## 10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
|---|---|---|---|
| **Obligaciones Financieras** | | | |
| Corporación Financiera Nacional | (1) | 1.100.000 | 1.100.000 |
| **Total Obligaciones Financieras** | | **1.100.000** | **1.100.000** |
| Menos porción corriente del pasivo a largo plazo | | 539.561 | 525.203 |
| **Total Obligaciones Financieras Porción L/P** | | **560.439** | **574.797** |

(1) Mediante resolución No. CR-SM-2010-260 de fecha 29 de octubre del 2010, el Comité Regional de Crédito de la Corporación Financiera Nacional, Sucursal Mayor Guayaquil, resolvió aprobar un crédito por US$ 1,100.000.00 a Tralicon S.A., para

capital de trabajo a una tasa de interés anual del 7,64% con vencimiento en marzo 2016, destinados a la construcción de 27 bodegas ubicado en la Lotización Fincas Agrícolas y Vacacionales Ferias S.A. en Durán.

- Este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca abierta sobre el terreno y las bodegas a favor de la Corporación Financiera Nacional CFN. Así también se encuentra suscrita una póliza de seguros contra incendios y líneas aliadas sobre el bien hipotecado.

- Mediante resolución No. CR-SM-2012-054 de fecha 01 de marzo del 2012, el Comité Regional de Crédito de la Corporación Financiera Nacional, Sucursal Mayor Guayaquil, resolvió aprobar la novación del crédito por el valor de US$ 1,100.000.00 a una tasa de interés anual del 7,64% con un plazo de 1440 días (4 años) con un año de gracia en el pago de capital.

## 11. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
|---|---|---|---|
| **Pasivos Acumulados** | | | |
| Remuneraciones Adicionales | (1) | - | 1.460 |
| Participación de Trabajadores | (2) | 5.087 | 4.871 |
| **Total Pasivos Acumulados** | | **5.087** | **6.331** |

(1) Corresponden a las provisiones por remuneraciones adicionales de ley pendientes de pago al 31 de diciembre del 2013.

(2) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades contables.

## 12. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | 31 de diciembre de 2014 | 31 de diciembre de 2013 |
|---|---|---|
| **Préstamos accionistas** | | |
| Cuentas por pagar accionistas | 152.293 | - |
| **Total cuentas por pagar accionistas** | **152.293** | **-** |

Los saldos presentados en esta nota no generan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía

## 13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014, el capital social de la Compañía está constituido por US$ 250,000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US$1 cada una; siendo sus accionistas CENTERTRADE S.A., el Sr. Carlos Andrade Russo y el Sr. Alejandro Minuche Henriquez con el 84,84%, el 15% y el 0,16% respectivamente que corresponden a 212.100, 37.500 y 400 acciones.

## 14. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de Diciembre del 2014, los aportes acumulados ascienden a US$167,975 respectivamente, que serán usados para futuras capitalizaciones.

## 15. RESULTADOS ACUMULADOS

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía ha generado pérdidas acumuladas por US$(29,161) y US$ (39,631) respectivamente. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para mejorar el normal desenvolvimiento de sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que cuando las pérdidas alcancen el 50% o más del capital suscrito y el total de las reservas, la Compañía se pondrá necesariamente en disolución, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que este baste para conseguir el objeto de la Compañía.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento de Aplicación a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

## 16. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORIDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | Años Terminados en | |
|---|---|---|
| | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
| **Ingresos de actividades ordinarias** | | |
| Alquiler de bodegas | 340.453 | 305.402 |
| **Total de ingresos de actividades ordinarias (1)** | **340.453** | **305.402** |

Corresponden al ingreso generado por el arrendamiento de 27 bodegas ubicadas en Durán Solar 18 R de la lotización Fincas Agrícolas y Vacacionales Ferias S.A.

## 17. COSTO DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | Años Terminados en | |
|---|---|---|
| | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
| **Costo de ventas** | | |
| Depreciación acumulada | 81.025 | 91.275 |
| Mantenimiento de bodegas | 15.977 | 65.250 |
| **Total costo de ventas** | **97.002** | **156.525** |

Corresponden principalmente al gasto de depreciación de las instalaciones, mantenimiento, reparaciones de bodega.

## 18. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | Años Terminados en | |
|---|---|---|
| | 31 de Diciembre del 2014 | 31 de Diciembre del 2013 |
| **Gastos Operacionales** | | |
| Gastos Administrativos | 125.662 | 27.799 |
| Gastos Financieros | 83.872 | 88.602 |
| **Total Gastos Operacionales** | **209.534** | **116.401** |

1) Corresponden principalmente a sueldos, aportes al IESS, remuneraciones adicionales, honorarios profesionales y servicios básicos.

2) Corresponden a los intereses relacionados a la obligación financiera que la Compañía mantiene con la Corporación Financiera Nacional.

## 19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Julio del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

## 20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de este informe (15 de julio del 2015), no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros