



INMOCOPER S.A.



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

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	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
INMOCOPER S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOCOPER 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 otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

2. La Administración de INMOCOPER S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos 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 basadas en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. 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.

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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOCOPER 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 (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

5. 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\$ (4,605) US\$ (1,915) 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.

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, 08 de Abril del 2015.



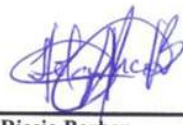
C.P.A. Ángel Agurto Vásquez

Socio
Registro No. 10.053

INMOCOPER S.A.
Estados de Situación Financiera
Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2014	2013
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	54.125	550.482
Activos financieros, mantenidos hasta su vencimiento	6	889.629	792.147
Otras cuentas por cobrar	7	486.865	184.732
Activos por impuesto corriente	8	90.236	82.718
Inventarios	9	2.155.525	2.392.733
Total activos corrientes		3.676.381	4.002.812
Total de activos		3.676.381	4.002.812
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	450.027	819.321
Pasivos por impuesto corriente	8	33	2.565
Total pasivos corrientes		450.060	821.886
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar compañía relacionada	11	3.182.841	3.132.841
Total pasivos no corrientes		3.182.841	3.132.841
Total de pasivos		3.632.901	3.954.727
Patrimonio neto:			
Capital social	13	50.000	50.000
Resultados acumulados	14	(6.520)	(1.915)
Total patrimonio neto		43.480	48.085
Total pasivo más patrimonio neto		3.676.381	4.002.812


 Ing. Leticia Mácias Zambrano
 Representante Legal


 Ing. Holger Riccio Borbor
 Contador General

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

INMOCOPER S.A.

Estados de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2014	2013
Otros ingresos	15	99.472	95.804
Gastos operacionales			
Gastos de administración	16	(103.976)	(86.866)
Utilidad en operación		(4.504)	8.938
Gastos financieros	16	(101)	(10.853)
Pérdida del año y resultado integral total		(4.605)	(1.915)


Ing. Leticia Macias Zambrano
Representante Legal


Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

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

INMOCOPER S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2014	2013
Capital social		
Saldo inicial y final	50.000	50.000
Resultados acumulados		
Saldo inicial	(1.915)	-
Resultado integral total	(4.605)	(1.915)
Saldo final	(6.520)	(1.915)
Total patrimonio neto	43.480	48.085


 Ing. Leticia Macias Zambrano
 Representante Legal


 Ing. Holger Riccio Borbor
 Contador General

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

INMOCOPER 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	-	457.054
Efectivo recibido por intereses ganados	99.472	95.804
Efectivo procedente del pago de impuestos	(7.518)	(72.558)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(538.195)	111.146
Efectivo pagado por intereses	-	(10.853)
Otras entradas y salidas de efectivo	(2.634)	-
Efectivo neto utilizado en (provisto por) actividades de operación	(448.875)	580.593
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo para realizar Inversiones	(97.483)	(42.147)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(97.483)	(42.147)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de compañías reñacionadas	50.000	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	50.000	
Disminución (Incremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(496.357)	538.446
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	550.482	12.036
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	54.125	550.482


Ing. Leticia Macias Zambrano
Representante Legal


Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

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

INMOCOPER S.A.**Conciliación de la pérdida del año y 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
Pérdida del año y resultado integral total	(4.605)	(1.915)
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto utilizado en (provisto por) las actividades de operación:		
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Incremento (disminución) en clientes y otras cuentas por cobrar	(302.133)	457.054
Incremento en activos por impuestos corrientes	(7.518)	(75.123)
Disminución en inventarios	237.208	-
(Disminución) incremento en proveedores y empleados	(369.294)	198.012
(Disminución) Incremento en otros pasivos	(2.533)	2.565
Efectivo neto utilizado en (provisto por) las actividades de operación	(448.875)	580.593


Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal


Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

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

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil mediante escritura pública el 28 de abril del 2011, la cual fue aprobada su constitución por la Superintendencia de Compañías el 12 de mayo del 2011 según resolución No. **SC.IJ.DJC.G.11.0002902** e inscrita en el Registro Mercantil 12 de mayo de ese año bajo la razón social “INMOBILIARIA CONSTRUCCIONES DE LA PERIMETRAL S.A. INMOCOPER S.A.”. Posteriormente la compañía cambió su denominación a INMOCOPER S.A., mediante escritura pública otorgada el 8 de septiembre del 2014, ante el Notario Décimo Cuarto del Cantón Guayaquil.

La compañía antes de su cambio de denominación tenía como objeto principal la compra, venta de toda clase de bienes raíces, así como construcción de toda clase de urbanizaciones, viviendas o unifamiliares y luego su cambio de denominación el objeto social de la compañía es la explotación y comercialización agrícola y ganadera en todas sus fases.

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

Nombre delAccionista	País	Acciones	%
Vicgrup S.A.	Ecuador	49999	99,99%
María García Baquerizo	Ecuador	1	0,01%
Total		50000	100,00 %

El 20 de Octubre del 2014 el señor Carlos García Fuentes, procedió a ceder el 100% de las acciones que poseía (49,999 acciones) de la Compañía INMOCOPER S.A. a la compañía VICGRUP S.A. Es importante indicar que la legalización de esta enajenación de acciones se realizó el 11 de Noviembre del 2014.

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 estados financieros de INMOCOPER S.A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor

grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración de la Compañía declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 Cambios en políticas contables y desgloses

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros:

- a. Los siguientes son pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en Diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura” (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 9 – “Instrumentos financieros” • Emitida en julio de 2014 • Emitida en noviembre de 2013	01-Ene-2018 Sin determinar
NIIF 10 – “Estados financieros consolidados” y NIC 28 – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos (Emitida en mayo de 2014)”	01-Ene-2016
NIIF 14 - “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 15 – “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2017

La Administración de la Compañía está evaluando la aplicación e impacto de los citados cambios (en ciertos casos no son aplicables), pero estima que la adopción de las Normas antes descritas y que se pueden aplicar a la Compañía, no tendrán impacto significativo en sus estados financieros de período posteriores.

INMOCOPER S.A.
Políticas Contables Significativas

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014		Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 – “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”		01-Ene-2016
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a		01-Ene-2016
NIC 19 – “Beneficios a los Empleados”		01-Ene-2016
NIC 34 – “Información Financiera Intermedia”		01-Ene-2016
a. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones vigentes a partir del año 2014:		
Enmiendas a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 32 – “Instrumentos Financieros: Presentación” (Emitida en diciembre de 2011)		01-Ene-2014
NIC 27 – “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 – “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” (Emitidas en octubre de 2012)		01-Ene-2014
NIC 36 – “Deterioro del valor de los Activos” (Emitida en mayo de 2013)		01-Ene-2014
NIC 39 – “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” (Emitida en junio de 2013)		01-Ene-2014
NIC 19.-. “Beneficios a los empleados” (Emitida en noviembre de 2013)		01-Jul-2014
Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013		Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 2 – “Pagos basados en acciones”		01-Jul-2014
NIIF 3 – “Combinaciones de negocios”		01-Jul-2014
NIIF 8 – “Segmentos de operación”		01-Jul-2014
NIIF 13 – “Medición del valor razonable”		01-Jul-2014
NIC 16 – “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 – “Activos intangibles”		01-Jul-2014
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas		01-Jul-2014

<u>Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011-2013), emitidas en diciembre de 2013</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria a partir de</u>
NIIF 1 – “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”	01-Jul-2014
NIIF 3 – “Combinaciones de negocios”	01-Jul-2014
NIIF 13 – “Medición del valor razonable”	01-Jul-2014
NIC 40 – “Propiedades de Inversión”	01-Jul-2014

<u>Nuevas interpretaciones</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria a partir de</u>
CINIIF 21 – “Gravámenes” (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas las cuales no todas son aplicables a la Compañía, y las que si aplicare, estas no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por ser el período de su primera aplicación.

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 Activos Financieros

La Compañía cataloga sus activos financieros de acuerdo a la siguiente clasificación:

(a) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en que ocurra.

(b) Cuentas y documentos por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de su probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la compañía.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

2.6 Inventarios

Los inventarios corresponden a las edificaciones que comercializa la Compañía, los cuales se valorizan a su costo o valor neto de realización el menor.

El valor neto de realización corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

2.7 Activos por impuesto corriente

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, retenciones de IVA 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.

2.8 Deterioro del valor de los activos

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.9 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 lo contrario son presentados como pasivos no corrientes.

2.10 Pasivos por impuesto corriente

Representa los valores por pagar generados por el IVA en las ventas, por retenciones en la fuente de impuesto a la renta y retenciones de IVA realizadas a los proveedores registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la Compañía. Estos valores retenidos tienen que ser cancelados en el mes siguiente mediante la declaración del formulario 103 y 104 que realiza la Compañía al Servicio de Rentas Internas.

2.11 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.12 Participación de 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.

2.13 Impuesto a la renta

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

a) Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período, las cuales para los años 2014 y 2013 representan el 22%.

b) Impuestos diferidos

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

c) Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Se reconocen cuando, como resultado de las transacciones por prestación de servicios, pueden ser estimados considerando el grado de terminación de la prestación a la fecha del balance y es probable que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; adicionalmente, que el grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, puede ser medido con fiabilidad.

2.15 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.

2.16 Compensación de saldos y transacciones

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

2.17 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

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 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 Riesgo de Inflación

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2014, fue de 3,67%.

3.4 Estimación de valor razonable

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición (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

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración 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 instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran 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 Guayaquil S.A.	7.372	7.374
Banco Bolivariano C.A.	46.753	543.108
Total Bancos Nacionales	54.125	550.482
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	54.125	550.482

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan valores en efectivo en caja y valores disponibles que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

6. ACTIVOS FINANCIEROS, MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Activos Financieros, mantenidos hasta su vencimiento		
Póliza de Acumulación Banco de Guayaquil	889.629	792.147
Total Activos Financieros, mantenidos hasta su vencimiento	889.629	792.147

Corresponde a una póliza de acumulación del Banco de Guayaquil S.A. que otorga un rendimiento anual del 7% a un plazo de 181 días a con vencimiento el 8 de enero del 2015.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Otras cuentas por cobrar			
Otras cuentas por cobrar	(1)	15.570	-
Anticipos a Proveedores	(2)	5.220	184.732
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	(3) (Nota 12)	466.075	-
Total otras cuentas por cobrar, neto		486.865	184.732

(1) Corresponde al valor que es objeto de reclamo por la Compañía ante el Servicio de Rentas Internas por pago indebido del anticipo de impuesto a la renta.

(2) Corresponden a valores entregados como anticipos a proveedores locales por la adquisición de bienes y servicios.

(3) Corresponden a valores entregados como capital de trabajo para la adquisición de un terreno donde se construirá conjuntos habitacionales de villas para el sector popular.

8. IMPUESTOS

8.1 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 IVA por adquisiciones	87.466	81.938
Crédito Tributario por retenciones en la fuente de I.R.	2.770	780
Total Activos por Impuestos Corrientes (1)	90.236	82.718
Pasivos por Impuestos Corriente		
Retenciones en la Fuente IR por Pagar	15	2.564
Retenciones en la Fuente IVA por Pagar	18	1
Total Pasivos por Impuestos Corrientes (2)	33	2.565
Total de Activos por Impuestos Corrientes, Neto	90.203	80.153

(1) Corresponden al registro del IVA en compras y retenciones en la fuente de impuesto a la renta, que no fueron compensadas al cierre del período 2014 y 2013.

(2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de retenciones en la fuente de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del período 2014 y 2013.

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) Tarifa de Impuesto a la Renta:

- 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 adquirente 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.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución. De acuerdo con lo que indica el Código Tributario, los períodos 2011 al 2014 están sujetos a una posible fiscalización por parte de la Administración Tributaria.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no determinó base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

PÉRDIDA TRIBUTARIA	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Pérdida antes del Impuesto a la renta	(4.605)	(1.915)
Mas (menos) partidas de Conciliación :		
Gastos No deducible	-	-
Pérdida Tributaria	(4.605)	(1.915)

9. INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Inventarios		
Terenos	1.713.789	1.776.971
Construcciones en Proceso (1)	441.736	615.762
Total Inventarios	2.155.525	2.392.733

- (1) Corresponden principalmente a terrenos y construcciones en curso donde se encuentran edificando el Conjunto Habitacional de Viviendas Populares denominado “Multipropósito El Fortín”. Estos conjuntos habitacionales ya no se van a llevar a cabo por lo que, la Compañía dispondrá de su venta o donación.

10. 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)	5.561	145.547
Anticipo de Clientes (2)	444.466	444.466
Otras Cuentas por Pagar	-	229.308
Total Proveedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	450.027	819.321

- (1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a valores pendientes de pago a proveedores locales, los cuales no devengan intereses y tienen vencimiento promedio en 45 días.
- (2) Corresponde a valores recibidos como anticipados de la compañía Megatríde para la construcción del conjunto habitacional Multipropósito El Fortín.

11. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Cuentas por Pagar Largo Plazo		
Almacenes La Ganga RCA S.A. (1) (Nota 12)	3.182.841	3.132.841
Total Cuentas por Pagar Largo Plazo	3.182.841	3.132.841

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a los préstamos otorgados por La Ganga RCA S.A. como capital de trabajo para la construcción del Conjunto Habitacional Multipropósito El Fortín. Estos valores no originan intereses y serán liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la compañía. De acuerdo a la operación del negocio se tiene previsto establecer el cobro de intereses el cual se definirá una vez que la Compañía llegue a su punto de equilibrio entre ingresos, costos y gastos.

12. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Cuentas por Cobrar Compañía Relacionada		
Fortinvillas S.A.	466.075	
Tota Cuentas por Cobrar Compañía Relacionada	466.075	-
 Cuentas por Pagar Compañía Relacionada		
Almacenes La Ganga RCA S.A.	3.182.841	3.132.841
Total Cuentas por Pagar Compañía Relacionada	3.182.841	3.132.841

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 50,000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una. La participación accionaria está distribuido entre sus accionistas: 99,99% Vicgrup S.A. y, 00,01% María García Fuentes.

14. PÉRDIDAS ACUMULADAS

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\$ (4,605) US\$ (1,915) 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 Régimen Tributario Interno y el Reglamento de Aplicación a la Ley 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.

15. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Otros Ingresos		
Intereses Ganados	-	28.154
Ingresos por Reembolsos	-	24.643
Rendimientos Financieros (1)	99.472	43.007
Total de Otros Ingresos	99.472	95.804

(1) Corresponde a los intereses ganados en la inversión que la Compañía mantiene en el Banco de Guayaquil S.A.

16. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Gastos Operacionales y Financieros		
Gastos Administrativos	103.976	86.866
Gastos Financieros	101	10.853
Total Gastos Operacionales y Financieros	104.077	97.719

Corresponden a los gastos de administración y financieros incurridos para el normal funcionamiento de la Compañía durante el período 2014 y 2013, respectivamente.

17. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no es objeto de realizar un estudio de precios de transferencia. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas

han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC 13-00011 el 16 de enero del 2013, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGER 2008-0464 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Anexo de Precios de Transferencia:

Deben presentar ante el SRI el anexo de precios de transferencia (APT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$3'000.000.

Informe Integral de Precios de Transferencia:

Deben presentar ante el SRI el Informe de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$6'000.000.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no registró en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos determinados en la normativa vigente, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 8 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.