

INMOBILIARIA V&B S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

Informe del Auditor Independiente

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de
INMOBILIARIA V&B S.A.
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA V&B S.A.** que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2013, el correspondiente Estado de Resultado, de Evolución del Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías, efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIIA. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA V&B S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, los resultados de sus operaciones, la evaluación del patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas internacionales de Contabilidad, Normas de Información Financiera, establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.



CPA. ROBERTO CORDOVA P.
SC. RNAE 2 No.583

Mayo 21 del 2015

INMOBILIARIA V&B S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2014

	NOTAS	2013	2014
Activos			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalente al efectivo	4	10	2.209
Cuentas por cobrar	5	55.460	154.926
Total activo corriente		55.470	157.135
Propiedad, planta y equipo	6	1.017.077	1.223.010
Inversiones	7		390.000
Total activo no corriente		1.017.077	1.613.010
TOTAL ACTIVOS		1.072.547	1.770.145
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivo Corriente			
Cuentas y Documentos por Pagar	8	12.557	39.761
Total Pasivo Corriente		12.557	39.761
Pasivo No Corriente			
Cuentas y Documentos por Pagar a largo plazo	9	955.706	1.667.902
Total Pasivo no Corriente		955.706	1.667.902
Patrimonio de los accionistas:			
Capital	11	2.000	2.000
Reserva Legal		-	1.352
Aporte para futuro aumento de capital		100.000	100.000
Resultados Acumulados		(8.258)	(8.258)
Resultado del Ejercicio		10.542	(32.612)
Total patrimonio de los accionistas		104.284	62.482
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		1.072.547	1.770.145

INMOBILIARIA V&B S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2014

	2013	2014
Ventas Netas	44.000	60.000
Costo de Ventas	(16.761)	(22.965)
Utilidad Bruta	27.239	37.035
Gastos Administrativos	(11.338)	(69.647)
Utilidad/Perdida en operación	15.901	(32.612)
Resultado antes de Participación a trabajadores e Impuesto a la Renta	-	-
Provisión para participación a trabajadores	(2.385)	
Resultados antes del Impuesto a la Renta	13.516	(32.612)
Provisión para Impuesto a la renta	(2.974)	-
Resultado del Ejercicio	10.542	(32.612)

INMOBILIARIA V&B S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2014**

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	2.000	100.000	-	(8.258)	10.542	104.284
Más (menos):						
Transferencia a resultados acumulados				10.542	(10.542)	-
Pago de dividendos	-	-		(9.190)		(9.190)
Apropiación del ejercicio anterior			1.352	(1.352)		-
Resultado neto del período 2014					(32.612)	(32.612)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	2.000	100.000	1.352	(8.258)	(32.612)	62.482
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones		Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2012	2.000	-		(8.258)	0	(6.258)
Más :						
Aporte de accionistas	-	100.000				100.000
Resultado neto del período 2013	-	-		-	10.542	10.542
Saldo al 31 de diciembre del 2013	2.000	100.000		(8.258)	10.542	104.284

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros bajo NIIF.

INMOBILIARIA V&B S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2014**

	2013	2014
Flujo de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	163.975	(39.466)
Efectivo pagado a proveedores, empleados	(29.085)	(58.816)
Efectivo neto provisto/utilizado por las actividades de operación	134.890	(98.282)
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(134.880)	(221.715)
Adición en inversiones - Fideicomiso	-	(390.000)
Efectivo utilizado por actividades de inversión	(134.880)	(611.715)
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Préstamos recibidos de terceros	-	712.196
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	-	712.196
Aumento/disminución neta de efectivo	10	2.199
Efectivo al inicio del periodo	-	10
Efectivo al final del periodo	10	2.209

INMOBILIARIA V&B S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO
PROVISTO/UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2014**

	2013	2014
Resultado del ejercicio	10.542	(32.612)
Partidas que no requieren desembolso		
Gasto de Depreciación	74	15.782
Provisión Trabajadores	2.385	-
Provisión de Impuesto a la Renta	2.973	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en Cuentas por Cobrar	(55.459)	(99.466)
Disminución en Cuentas por Pagar	174.375	18.014
Efectivo neto provisto/utilizado por las actividades de operación	134.890	(98.282)

INMOBILIARIA V&B S.A.

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA V&B S.A. en adelante "La Compañía" legalmente constituida en el Ecuador el 13 de Octubre del 2011, y su actividad principal es la construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

El domicilio principal de la compañía se encuentra en la Av. 7 S/N, entre las calles 13 y 14 # 1325, en Manta – Ecuador.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento- los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008.

Bases de preparación: los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico de adquisición, aunque modificado por la revalorización de maquinarias e inmuebles a valor razonable por aplicación de las NIIF por primera vez, con efecto en el patrimonio.

Estimaciones y juicios contables: la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

INMOBILIARIA V&B S.A.

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha: los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que **INMOBILIARIA V&B S.A.** será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

Normas nuevas y modificaciones adoptadas a partir del período 2012: las siguientes NIIF e interpretaciones emitidas han entrado en vigor para períodos que comienzan a partir de enero de 2012, pero que la Administración ha concluido que no han sido adoptadas por no ser aplicables o porque siendo aplicables no han tenido ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Nuevas normas e interpretaciones

Modificaciones

NIC 12 “ Impuesto sobre las ganancias”

Exigía valorar el impuesto diferido relativo a un activo dependiendo de si la Compañía espera recuperar el importe neto en libros del activo a través de su uso o venta. La modificación introduce una exención al principio para la valoración de activos y pasivos por impuestos diferidos que surgen de inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable, consecuentemente la SIC 21 dejará de aplicar a inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable.

NIC 1 “Presentación de estados financieros”

Requiere que la Compañía agrupe las partidas presentadas en el otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad. Las modificaciones no contemplan que partidas se presenten en otro resultado integral.

INMOBILIARIA V&B S.A.

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013

Nuevas normas y modificaciones que entraron en vigor en el periodo actual y que no han sido adoptadas: las siguientes NIIF, modificaciones e interpretaciones emitidas entraron en vigor para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, pero que la Administración ha concluido que no han sido adoptadas por no ser aplicables o porque siendo aplicables no han tenido ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

NIC	19	“Retribuciones a los empleados”	<ul style="list-style-type: none">▪ Elimina el método de corredor.▪ Racionaliza la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan.▪ Mejora los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la participación en ellos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 9	“Instrumentos financieros”		Mantiene el modelo mixto de valoración y establece dos categorías principales de valoración de los activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La base de clasificación depende del modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero. Las normas relativas al deterioro de los activos financieros y la cobertura recogida en la NIC 39 siguen siendo de aplicación. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 10	“Estados financieros consolidados”		Modifica a la NIC 27; define el principio de control y establece los controles como base para la consolidación. Indica cómo aplicar el principio de control para <i>identificar si un inversor controla a una asociada</i> y por tanto debe consolidarla. Sin embargo los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización del interés minoritario y los cambios en el control siguen siendo los mismos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIIF 12	“Información a revelar sobre participación en otras entidades”		Requiere revelar información que permita a los Usuarios de los estados financieros evaluar: a) la naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstos; y, b) los efectos de esas participaciones en su situación financiera, rendimiento financiero y flujo de efectivo. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

INMOBILIARIA V&B S.A.

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013

- NIC 13 “Medición del valor razonable” Mejora y reduce la complejidad proporcionando una definición precisa de valor razonable y los requerimientos de información a presentar. Estos requerimientos no amplían el uso de la contabilización a valor razonable pero proporcionan una guía sobre cómo debería aplicarse cuando su uso ya se requiere o permite por otras normas.
(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
- NIC 27 “Estados financieros separados” Recoge las disposiciones sobre estados financieros separados que quedan después de que las disposiciones sobre control de la NIC 27 se incluyan en la NIIF 10.
(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
- NIC 28 “Asociadas y negocios conjuntos” Incluye los requerimientos para que los negocios conjuntos, así como las asociadas, se contabilicen por el método de participación siguiendo la NIIF 11.
(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

Activos financieros: la Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinados que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada.

Deterioro del valor de los activos: al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Pasivos Financieros: están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

INMOBILIARIA V&B S.A.

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados pues, además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Valor razonable de activos y pasivos financieros: el valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo y equivalentes: incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

Inventarios: se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos, el costo se determina por el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de venta y distribución.

Propiedades, maquinarias y equipos: están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a noviembre de 2014), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en el patrimonio, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente reconocido como gasto.

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos es calculada usando el método de línea recta, y se calcula en función de la siguiente vida útil estimada:

Concepto	Vida útil	%
Edificios e Instalaciones	20 años	5
Muebles y Enseres	10 años	10

Concepto	Vida útil	%
Máquinas y Herramientas	10 años	10
Equipo de Computación y Equipos de seguridad y asistencia	3,33 años	33,33

INMOBILIARIA V&B S.A.

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013

Deterioro del valor de los activos no financieros: en cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinarias y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos han experimentado pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con el VNR. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al VNR y, se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

Reconocimiento de ingresos y gastos: La compañía utiliza el método de Obra Terminada para registrar contablemente los ingresos y costos de las obras que realiza. Bajo esta mecánica contable, los anticipos recibidos de los contratantes se registran como un pasivo, acumulándose a medida que se facturan, y los costos se registran en una cuenta de activo como construcciones en proceso o contratos no finiquitados. Una vez finiquitada una obra, se registran como ingresos los anticipos totales recibidos, registrados inicialmente como pasivo, y se aplican los costos y gastos registrados previamente en los activos. La utilidad bruta en el estado de resultados está determinada por el método indicado, en síntesis a medida que se van terminando cada una de las obras contratadas, éstas se transfieren al estado de pérdidas y ganancias, así como los costos que se incurren en cada una de las obras que se terminan, determinándose así la utilidad o pérdida de las obras terminadas.

Los gastos administrativos, generales, financieros y operacionales son liquidados al final de cada ejercicio contable y luego se determina la utilidad neta para el cálculo de la participación de trabajadores y del impuesto a la renta.

Impuesto a la renta corriente y diferido: el gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

INMOBILIARIA V&B S.A.

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013

El impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en el año 2012) sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del “anticipo mínimo de impuesto a la renta” cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores reportados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias promulgadas a la fecha de los estados financieros, y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Beneficios a los empleados: la Compañía provee a los empleados con beneficios a corto plazo y post – empleo.

Los beneficios legales a corto plazo incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y el fondo de reserva; éstos se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos.

La Compañía provee beneficios post- empleo de acuerdo con la legislación laboral; la jubilación patronal a cargo del patrono, el desahucio y la bonificación por separación voluntaria constituyen planes de beneficios definidos. La Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios contractuales o voluntarios, sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación de parte de los empleadores de conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa; la Compañía no registra provisiones para este beneficio.

INMOBILIARIA V&B S.A.

Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013

Adicionalmente el Código de Trabajo establece que en aquellos casos que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, la Compañía deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio; la Compañía no registra provisiones para este evento.

Participación de los trabajadores en las utilidades: de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisionó al cierre del ejercicio económico 2013 y 2012 el 15% sobre la utilidad anual por concepto de participación laboral en las utilidades.

3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2012	4,16
2013	3,83
2014	3,67

INMOBILIARIA V&B S.A.**Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013****4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2014, están constituidas como sigue:

	2013	2014
Caja General	10	1.213
Banco Machala 1340080161	-	996
	10	2.209

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2014, están constituidos como sigue:

	2013	2014
Clientes	26.156	50.539
Anticipo a Proveedores	19.352	30.111
Accionistas		48.888
Impuesto a la Renta	3.520	6.022
Impuesto al Valor Agregado	6.431	4.956
Crédito Tributario	-	14.074
Ret. IVA Recibidas	-	336
	55.459	154.926

INMOBILIARIA V&B S.A.**Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013****6. PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO**

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	2013	2014
Construcción en Proceso	132.299	270.219
Terrenos	607.532	657.532
Edificios	274.740	306.414
Maquinaria y equipos	2.000	4.000
Equipo de computación	580	701
	<u>1.017.151</u>	<u>1.238.866</u>
(-) Depreciación Acumulada	<u>(74)</u>	<u>(15.856)</u>
	<u>1.017.077</u>	<u>1.223.010</u>

El movimiento de los activos fijos es el siguiente

Saldo Inicial	1.014.571	1.017.077
Adiciones	2.580	188.041
Gasto de depreciación	(74)	(15.782)
Saldo Final	<u>1.017.077</u>	<u>1.189.336</u>

Las adiciones están constituidas principalmente por los avances de obra en la construcción de la Hostería La Renaciente.

7. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2014, están constituidos como sigue:

	2013	2014
Fideicomiso Rio Caña	-	390.000
	<u>-</u>	<u>390.000</u>

INMOBILIARIA V&B S.A.**Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013****8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2014, están constituidos como sigue:

	2013	2014
Obligaciones y beneficios sociales del personal	3.912	9.186
Impuestos a la renta	2.974	-
Varios	4.815	27.742
Otros Impuestos	856	2.833
	12.557	39.761

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2014, están constituidos como sigue:

	2013	2014
Inmobiliaria Inmocoda en liquidación		150.000
Accionistas (1)		
Ing. Vinicio Aray Dueñas	782.042	1.052.714
Brenda Ratti R.		71.020
Otros		8.473
Relacionadas (1)		
Bioaray s.a.	173.664	381.695
Tarquisa		4.000
	955.706	1.667.902

(1) Estas cuentas no generan intereses como tampoco se ha definido una fecha determinada de pago.

INMOBILIARIA V&B S.A.**Notas a los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 – 2013****10. IMPUESTOS**

La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los periodos que terminaron el 31 de diciembre del 2014 y 2013, se calcula a la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% y 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente.

	2013	2014
Resultado del Ejercicio antes de participación de Trabajadores	15.901	(32.612)
(+) Gastos no Deducibles	-	18.897
Base Imponible 15% Participación a Trabajadores	15.901	(13.715)
(-) 15% Participación Trabajadores	(2.385)	-
Base Imponible para Impuesto a la Renta	13.516	(13.715)
Impuesto a la Renta Causado	2.974	-

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 el capital social de la Compañía está constituido por 2.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación por un valor nominal de US\$ 1.00 cada una. El detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

Accionistas		(US dólares)
Aray Dueñas Moisés Líder Vinicio	0.5%	1
Ratti Ramirez Brenda Geraldina	<u>99.5%</u>	<u>1.999</u>
	100%	2.000

13. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICL.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2014.

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2014 (fecha de cierre de los estados financieros) y mayo 21 del 2015 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2014, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de *control interno*.

Cumplimiento de disposiciones emitidas por Unidad de Análisis Financiero.- Durante el año 2014, dándole cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Unidad de Análisis Financiero U.A.F. y el Consejo Nacional contra el lavado de activos y Superintendencia de Compañías se verificó que la Compañía INMOBILIARIA V&B S.A. cumplió con el cronograma indicado en el Registro Oficial No. 112 del 30 de Octubre del 2013, habiéndose designado al Oficial de Cumplimiento Titular y Suplente, a la definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Otros requerimientos indicados en el Registro Oficial de la referencia y la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías se han cumplido de acuerdo a la vigencia de los plazos.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
