

HAKUSAISERVICE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

NOTA 01. INFORMACION GENERAL.

La Compañía **HAKUSAISERVICE S.A.**, fue constituida mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Vigésima Novena del Distrito Metropolitano de Quito, el 1 de febrero de 2012, inscrita el 13 de febrero de 2012 en Registro Mercantil del Cantón Quito bajo el número 401, tomo 143.

Su objetivo principal es la construcción por cuenta propia y/o ajena de bienes inmuebles y de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares de obra civil y a participar en la construcción de proyectos de infraestructura.

HAKUSAISERVICE S.A. desarrolla actualmente el Proyecto Edificio Lennon.

Para el cumplimiento de su objeto, la Compañía se financia parte con aportes de accionistas y y parte con créditos bancarios.

La compañía **HAKUSAISERVICE S.A.**, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no tiene empleados contratados en relación de dependencia. Existe un contrato firmado con la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA S.A. PRINANSA**, con fecha enero de 2012, por el cual se proveen de los servicios de administración.

NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía **HAKUSAISERVICE S.A.**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de

Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional (International Accounting Standards Board – IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2014, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.2 Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2014. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.14, 2.15 y 2.16

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5 Equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

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

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Ítem</u>	Vida útil (en años)
Equipos de computación	3

2.5.4 Retiro o venta de equipos

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

2.6 Proveedores Nacionales

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.7 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.

2.7.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos

imponibles o deducibles y partidas que nunca son 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.

2.7.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de 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 deben medirse 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.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido

legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

2.7.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

2.8 Provisiones

Las 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.9.1 Venta de servicios

Los ingresos provenientes de la venta de servicios se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por venta de servicios son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurren la venta del servicio, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.10 Gastos

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

2.11 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquéllos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar a clientes. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.12.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la

Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.11.3), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.12.2 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.4.

2.12.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese

evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.12.4 Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

2.13 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.13.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

2.13.2 Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.14 Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos–Recuperación de activos subyacentes	Julio 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF	Entidades de inversión	Enero 1, 2014

12 y NIC 27 Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y financieros	Enero 1, 2014
--------------------------------------	--	---------------

La administración considera que la aplicación de las norma revisadas durante el año 2014, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.15 Normas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2015
Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015

Las enmiendas de la NIIF 7 Revelaciones - Transferencias de activos financieros incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que incluyen transferencias de activos financieros. Estas enmiendas tienen por objeto proporcionar mayor transparencia en tomo a la exposición al riesgo, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel de exposición permanente sobre el bien. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen uniformemente durante todo el período.

La administración no anticipa que estas enmiendas de la NIIF 7 tendrán un efecto significativo sobre las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, si la Compañía entra en otros tipos de transferencias de activos financieros en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias pueden ser afectadas.

La NIIF 9 Instrumentos financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros y para la baja en cuentas.

- La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición* sean medidos posteriormente a su costo o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente son generalmente medidos a su costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda y las inversiones de capital son medidas a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.
- El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación con la clasificación y la medición de los pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios en resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, según la NIIF 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o amplíe un error contable en los resultados del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero, posteriormente no será reclasificado a resultados. Actualmente, según la NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero

designado como a valor razonable con cambios en resultados es reconocido en el resultado del período.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación anticipada.

2.16 Principales cambios de las NIIF 2014.

Los principales cambios de las NIIF 2014 son los siguientes:

- Han existido modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9, NIC 19, NIC 36 y NIC 39;
- Se emitió dos juegos de Mejoras Anuales;
- Se emitió una nueva Interpretación—CINIIF 21 Gravámenes

Además existen otros cambios de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que entraron en vigor en los ejercicios 2013 y otras que se deberán implementar para el año 2014 tales como:

NIIF 13 Valoraciones al Valor Razonable

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

CINIIF 20 Costes de desmonte en la fase de producción de la superficie minera.

La interpretación es aplicable para los ejercicios anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2013.

NIIF 10 Estados financieros consolidados.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

NIIF 11 Acuerdos conjuntos.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1 de enero de 2013 NIIF-CNIC).

NIIF 12 Desgloses de participaciones en otras entidades.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.
Los desgloses se deben incluir en el ejercicio comparativo, excepto aquellos relacionados con entidades estructuradas no consolidadas.

NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

NOTA 03. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Valuación de los instrumentos financieros

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

En dólares:

BANCO:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Caja chica	300,00	100,00
Banco del Pacifico	45.361,14	474.654,55
Saldo al final del año	45.661,14	474.754,14

NOTA 05. ANTICIPOS A PROVEEDORES

En dólares:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
COHECO S.A, Anticipo Ascensores	0,00	179.375,00
TRECK CIA. LTDA., Anticipo Fachada	0,00	41.021,43
Pérez Bustamante	1.620,00	0,00
Anticipos por Liquidar Ed. Lennon	500,00	0,00
Otros	500,00	2.649,46
Saldo al final del año	2.620,00	223.045,89

Pendientes de liquidar a la fecha del informe.

NOTA 06. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

Corresponde a desembolsos realizados para el desarrollo del Proyecto inmobiliario: "Edificio Lennon".

Al 31 de diciembre de 2014 incluye costos del terreno, excavaciones, estructuras, arquitectura, instalaciones, acabados y otros gastos directos e indirectos de las oficinas que estarán disponibles para la venta.

EDIFICIO LENNON:

En dólares:

DESCRIPCION:	SALDO 31/12/13	ADICIONES	TRANSF. INMUEBLES PARA LA VENTA	SALDO 31/12/14
Terrenos	720.000,00	0,00	-720.000,00	0,00
Costos directos	2.411.936,98	2.601.484,78	-5.013.421,76	0,00
Costos indirectos	315.546,33	738.345,50	-1.053.891,83	0,00
Gastos Financieros	29.203,20	200.601,12	-229.804,32	0,00
TOTAL.-	3.476.686,51	3.540.431,40	-7.017.117,91	0,00

Proyecto iniciado en julio 2012; al 31 de diciembre de 2014 se encuentra concluido y transferido a la cuenta Inventarios disponibles para la venta.

NOTA 07. INVENTARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

El Proyecto inmobiliario: "Edificio Lennon" fue concluido en el año 2014, convirtiéndose en Inventarios Disponibles para la venta.

Al 31 diciembre 2014:

EDIFICIO LENNON:

En dólares:

DESCRIPCION:	SALDO 31/12/13	ADICIONES	COSTO DE VENTA	AJUSTE	SALDO 31/12/14
Inventario Edificio Lenon (1)	0,00	7.017.117,91	-683.375,38	-7,00	6.333.735,53
TOTAL.-	0,00	7.017.117,91	-683.375,38	-7,00	6.333.735,53

(1) Incluye \$ 1.079.794,55 de provisión para los acabados.

NOTA 08. PROPIEDAD Y EQUIPOS -PPE

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/13	ADICIONES	SALDO 31/12/14
Equipos de computación	1.590,82	0,00	1.590,82
Subtotal	1.590,82	0,00	1.590,82
Depreciación acumulada	-239,22	-530,27	-769,49
Total	1.351,60	-530,27	821,33

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2014 es de \$ 530,27 (\$239,22 en el año 2013).

NOTA 09. PRESTAMOS BANCARIOS

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

Banco Pacífico: Operación P40062199	Fechas	Tasa Efectiva	Deuda Total
Fecha Inicio	21/08/2013		
Fecha de Vencimiento	12/07/2015		
Tasa Efectiva		9.87%	
Monto Inicial			478.533,50
Banco Pacífico: Operación P40063231			
Fecha Inicio	23/10/2013		
Fecha de Vencimiento	15/07/2015		
Tasa Efectiva		9.83%	
Monto Inicial			500.000,00
Banco Pacífico: Operación P40064390			
Fecha Inicio	11/01/2014		
Fecha de Vencimiento	04/08/2015		
Tasa Efectiva		9.83%	
Monto Inicial			500.000,00
SALDO SEGÚN LIBROS AL 31/12/2014			1.478.533,50

(1) El saldo de capital pendiente de pago al 31/12/2014 es de 1.478.533,50 y las cuotas a pagar de capital comienzan a pagarse desde febrero del 2015.

(2) Garantía: hipotecaria sobre el Edificio Lennon.

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/14	SALDO 31/12/13
Climec S.A.	132.630,83	0,00
Manuel Villacis	80.772,56	0,00
Cuentas por pagar Varias	81.023,20	33.483,70
Total	294.426,59	33.483,70

Valores pendientes de pagar a la fecha del informe.

NOTA 11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponden a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos del Proyecto inmobiliario: "Edificio Lennon".

El saldo al 31 de diciembre de 2014 es de \$ 2.109.090,33

EDIFICIO LENNON:	
<i>Movimiento</i>	
Saldo al 01 de enero de 2014	1.453.192,57
Anticipos 2014-neto	655.897,76
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2.109.090,33

El saldo al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 1.453.192,97

EDIFICIO LENNON:	
<i>Movimiento</i>	
Saldo al 01 de enero de 2013	347.767,68
Anticipos 2013-neto	1.105.425,29
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.453.192,57

NOTA 12. PROVISIONES GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

En dólares:

DESCRIPCION	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Costos Directos	412.372,09	0,00
Costos Indirectos	252.345,89	0,00
Honorarios Construcción	352.324,99	0,00
Gasto Financiero	62.751,58	0,00
Saldo al final del año	1.079.794,55	0,00

Valores provisionados para los acabados del Proyecto Edificio Lennon.

NOTA 13. PRESTAMOS BANCARIOS LARGO PLAZO

En dólares:

BANCO:	31/12/14 Dólares	31/12/12 Dólares
Banco Pacífico	0,00	1.500.000,00
Saldo al final del año	0,00	1.500.000,00

Garantía: hipotecaria sobre el Edificio Lennon.

NOTA 14. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS A LARGO PLAZO

Corresponden a préstamos de accionistas, este rubro está compuesto por:

Dólares:

DESCRIPCION	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Almeida Soluciones Inmobiliarias S.A.	0,00	242.070,65
Banderas Fernández Xavier	0,00	97.051,57
Crespo Vásquez María Magdalena Patricia	0,00	38.023,07
Martínez Reyes Juan Fernando	0,00	83.103,89
Moncayo Crespo Carlos Santiago	0,00	41.672,48
Promotora Inmobiliaria Andina PRINANSA S.A.	0,00	156.737,00
Torres Valdiviezo Wilson Camilo	0,00	11.341,34
Total	0,00	670.000,00

El saldo de la cuenta Préstamos de Accionistas por \$670.000,00 al 31/12/2013, en el año 2014 fue reclasificado al patrimonio como "OTRAS RESERVAS" (Ver Nota 17), autorizado mediante acta extraordinaria y universal de accionistas de agosto 12 de 2014.

NOTA 15. PRESTAMOS DE TERCEROS A LARGO PLAZO

Un resumen de préstamos de terceros es como sigue:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Ximena Álvarez	80.000,00	0,00
Saldo al final del año	80.000,00	0,00

El préstamo genera interés, no se tiene garantía y no se ha establecido fechas de vencimiento.

NOTA 16. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre del 2014, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares

ACCIONISTA	N. ACCIONES	%	CAPITAL SUSCRITO 31/12/2014
Almeida Soluciones Inmobiliarias S.A.	245	30.63%	245,00
Banderas Fernández Xavier	115	14.38%	115,00
Crespo Vásquez María Magdalena Patricia	46	5.75%	46,00
Martínez Reyes Juan Fernando	143	17.88%	143,00
Moncayo Crespo Carlos Santiago	50	6.25%	50,00
Promotora Inmobiliaria Andina PRINANSA S.A.	188	23.50%	188,00
Torres Valdiviezo Wilson Camilo	13	1.63%	13,00
Total	800	100.00%	800,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

Al 31 de diciembre del 2013, la estructura de la Compañía fue el siguiente:

Accionistas	Capital Suscrito 31/12/2012	Movimientos		Número de acciones	%	Capital Suscrito 31/12/2013
		Venta	Compra			
Almeida Soluciones Inmobiliarias S.A.	245,00			245	30.625%	245,00
Banderas Fernández Xavier	0,00		115,00	115	14.38%	115,00
Crespo Vásquez María Magdalena Patricia	0,00		46,00	46	5.75%	46,00
Martínez Reyes Juan Fernando	0,00			143	17.88%	143,00
Moncayo Crespo Daniel Esteban	0,00			50	6.25%	50,00
Promotora Inmobiliaria Andina PRINANSA S.A.	0,00		188,00	188	23.50%	188,00
Torres Valdiviezo Wilson Camilo	0,00		13,00	13	1.63%	13,00
Arise Regent Services LLC –USA	224,00	-165,00 -13,00 -46,00		224	28.000%	0,00
Coo Alvarez María Cristina	188,00	-188,00		188	23.500%	0,00
Martínez Reyes Juan Fernando	143,00			143	17,875%	0,00
Total	800,00	-527,00	527,00	800	100.00%	800,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

NOTA 17. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIÓN

Al 31 de diciembre del 2014, el aporte para futuras capitalizaciones es el siguiente:

Dólares:

ACCIONISTAS	SALDO AL 31/12/2013	SALDO AL 31/12/2014
Almeida Soluciones Inmobiliarias S.A.	168.437,00	168.437,00
Banderas Fernández Xavier	79.063,00	79.063,00
Crespo Vásquez María Magdalena Patricia	31.625,00	31.625,00
Martínez Reyes Juan Fernando	98.312,00	98.312,00
Moncayo Crespo Carlos Santiago	34.375,00	34.375,00
Promotora Inmobiliaria Andina PRINANSA S.A.	129.250,00	129.250,00
Torres Valdiviezo Wilson Camilo	8.398,00	8.938,00
Total	550.000,00	550.000,00

Se decidió aumentar de capital por \$ 550.000,00 el cual fue aprobado mediante junta extraordinaria de y universal de accionistas en septiembre 6 de 2013. La misma se encuentra en trámite ante la Superintendencia de Compañías desde el noviembre 6 de 2013. A la fecha del informe no se ha protocolizado el mencionado aumento.

NOTA 18. OTRAS RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2014, la cuenta de Otras Reservas es el siguiente:

DESCRIPCION	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Otras Reservas (1)	670.000,00	0,00
Total	670.000,00	0,00

(1) Otras reservas autorizada mediante acta extraordinaria y universal de accionistas de agosto 12 de 2014; mediante una reclasificación de la cuenta de Préstamos de Accionistas a Largo Plazo (Ver Nota No. 13).

NOTA 19. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la Renta se calcula a la tarifa del 22% (12% si se reinvierte) a las utilidades gravables del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2014.

A partir de julio 2010, los pagos de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de personas naturales residentes en Ecuador o de sociedades domiciliadas en paraíso fiscales o jurisdicciones de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente; de acuerdo a porcentajes establecidos en el nuevo Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno publicado en el Registro Oficial No. 209 del 8 de junio 2010.

De acuerdo a disposiciones del Servicio de Rentas Internas las empresas que se acojan al beneficio del 12% de Impuesto a la Renta deben reinvertir dicho valor hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente posterior al ejercicio económico que se declara, caso contrario deberá pagar la diferencia de impuesto (10%) no calculado y cancelado al SRI más multas e intereses de mora.

Concepto	31/12/2014	31/12/2013
Utilidad / (Pérdida ejercicio)	155.402.93	(15.642,40)
15% participación trabajadores		(0,00)
Diferencia	155.402.93	(15.642,40)
+) Gastos no deducibles	4.809.26	3.781,99
-) Amortización pérdidas	31.638.12	
Utilidad/(Pérdida gravable)	128.574.07	(11.860,41)
Impuesto a la renta causado	28.286.30	

- (1) Según las leyes tributarias vigentes a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% del total de ingresos, 0,2% de costos y gastos deducibles.

Según el Código Orgánico de la Producción la empresa se encuentra exonerada del cálculo del anticipo de impuesto a la renta por el periodo de cinco años contados desde el año 2012 hasta el año 2016.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2011 al 2014.

19.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011, para la

medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 24%.

- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

19.2 Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento.

Se publicó en el Registro Oficial Nro. 405 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2014, la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, así como, su Reglamento, publicado en el Registro Oficial Nro. 407 (tercer Suplemento) del 31 de diciembre de 2014.

Entre los cambios más importantes a resaltar están:

- La creación del concepto de “residente fiscal”, que se entenderá como los conceptos de residencia y domicilio del sujeto pasivo
- Se agregan al concepto de “ingresos para tributación por concepto de Impuesto a la Renta” a los siguientes:

Ingresos percibidos por las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capitales u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

El incremento patrimonial no justificado

Cualquier otro ingreso que perciban las sociedades y las personas naturales o extranjeras residentes en el Ecuador

- Se realizan los siguientes cambios en las exenciones al Impuesto a la Renta (IR), donde los siguientes tipos de ingresos ya no se encuentran exentos al pago del mismo:

Dividendos y utilidades si se reparten a otras sociedades donde el beneficiario efectivo en los términos del reglamento es una persona natural residente en el Ecuador.

Toda venta de acciones y participaciones.

Ingresos recibidos mediante fideicomisos mercantiles asociados al desarrollo de actividades empresariales o negocios en marcha, o cuyos beneficiarios sean personas naturales sociedades residentes, constituidas o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición.

Rendimientos financieros en depósitos a plazo pagados a sociedades o instituciones financieras, o a personas naturales residentes o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición.

- Se agregan al grupo de exenciones al pago de IR los siguientes ingresos:

Transferencias económicas directas no reembolsables que entregue el estado a personas naturales o sociedades dentro de planes y programas de agroforestería, reforestación o similares creados por el estado.

Los rendimientos financieros originados de la deuda externa pública.

Inversiones productivas nuevas en sectores económicos denominados por la ley como industrias básicas; y será extendido por 10 años contados desde el primer año que se generen ingresos atribuibles a dicha nueva inversión.

- Respecto a los gastos sujetos a deducciones al pago de IR, se eliminan los siguientes:

Aquellos derivados de contratos de arrendamiento mercantil (leasing).

La depreciación de activos revaluados: ya no es deducible la parte revaluada (solo deducible la depreciación sobre el valor antes del revalúo).

Sueldos mayores a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo

Gastos en promoción y publicidad de alimentos y productos de consumo humano nocivos para la salud

Pérdidas ocasionadas por venta de acciones, participaciones u otros derechos representativos del capital

Para activos intangibles con vida útil indefinida, la amortización no será deducible.

Respecto a pagos al exterior, sobre todo a seguros y reaseguros se establece que:

Serán deducibles el 75% de las primas de cesión o reaseguros contratados con empresas no establecidas o sin representación permanente en el país, siempre que no supere el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros; en caso de superarlo, solo será deducible el 50%

Si la sociedad reaseguradora estuviese constituida o sea residente fiscal en un paraíso fiscal o en alguna jurisdicción de menor imposición, se retendrá el 100% del pago realizado.

- De igual manera, se agregan las siguientes gastos a las posibles deducciones de pago al IR:

100% de deducción para micro y pequeña empresas de los siguientes gastos:

Adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica generadora de renta

Contratos de arrendamientos mercantiles o leasing

Promoción y Publicidad

- Respecto al impuesto a la renta único para el sector bananero:

Venta local de banano producido por el mismo sujeto pasivo: tarifa será hasta un 2% de las ventas brutas, calculadas con precios no menores al precio mínimo de sustentación establecido por el MAGAP. Esta misma

tarifa se aplica para la exportación de banano no producido por el mismo sujeto pasivo

Otros subsectores del sector agropecuario, pesquero o acuacultor podrán acogerse a este régimen mediante orden por decreto ejecutivo.

- Respecto al sector de la construcción:

Contribuyentes asociados al sector de la construcción no obligados a llevar contabilidad, o la misma no se ajuste a las disposiciones técnicas contables legales, se presumirá que la base imponible es igual al 15% del total del contrato.

- Otras modificaciones al Impuesto a la Renta:

El valor será de 25% sobre la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares que sean residentes o se encuentren establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menos imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa del 25% será aplicable a toda la base imponible.

Aplicará de igual manera la tarifa del 25% a toda la base imponible de la sociedad que incumpla en el deber de informar sobre su composición societaria, sus partícipes, constituyentes o beneficiarios, según lo establezca el régimen de la ley.

Préstamos a socios, beneficiarios o partícipes partes relacionadas será tomado como adelanto de pago de dividendos, y se realizara la debida retención del caso.

Los ingresos gravables de no residentes que no sean atribuibles a establecimientos permanentes, pagaran la tarifa de 25 %.

Si los ingresos referidos son percibidos por personas residentes, constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, se les atribuirá retención del 25%.

Cuando una sociedad no informa de toda la composición societaria o sus partícipes, se transforma en responsable por el pago del impuesto y deberes del socio u socios de los cuales no se haya dado información.

NOTA 20. RESERVA LEGAL

De conformidad con el Art. 109 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

NOTA 21. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

21.1 Objetivos y políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

21.2 Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

El valor libros de los activos financieros es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2014 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a los clientes.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

21.3 Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

NOTA 22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión del informe (marzo 16, de 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

NOTA 23. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha febrero 27 de 2015 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



Juan Fernando Martínez Reyes
GERENTE GENERAL



Ivonne del Carmen Coronel García
CONTADORA GENERAL