INMOTENIS S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014
junto con el informe de los auditores independientes

INMOTENIS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Contenido **Página**

Estado de situación financiera	6
Estado de resultado integral	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	12

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOTENIS S.A.:

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOTENIS S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las politicas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoria. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos de planificación y realización de la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

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

Informe de los auditores independientes (continuación)...

5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una opinión calificada de auditoría.

Bases para calificar la opinión

6. Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía mantiene como Activos no corrientes mantenidos para la venta, un departamento por US$99,487 y en relación a ello un anticipo recibido de clientes por US$100,227 dicho departamento según la administración ya fue vendido y entregado al nuevo propietario en años anteriores, pero hasta el momento no se ha realizado el registro contable de dicha negociación. Esta circunstancia genera que se encuentren sobrevalorados al 31 de diciembre del 2014 las Propiedades de inversión y los anticipos recibidos de clientes; y, no se haya reconocido el ingreso ni el costo de ventas correspondiente, situación por la cual tampoco ha sido posible determinar el efecto en los resultados del ejercicio ni el efecto impositivo de la mencionada circunstancia.

7. La Compañía presenta al 31 de diciembre del 2014 US$63,435 como anticipos entregados para el proyecto Ciudad Equinoccial, a la fecha de nuestra revisión dicho proyecto ha sido cancelado por lo cual la Compañía en conocimiento de tal particular debió liquidar los saldos relacionados a dicho proyecto o ajustarlos. Tal circunstancia genera una sobrevaloración de activos y resultados en dicho importe.

8. Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía mantiene la cuenta Otras Cuentas por Pagar por US$247,812 la cual incluye valores sin analizar correspondientes a depuraciones de saldos de años anteriores. Esta circunstancia genera una sobrevaloración de los pasivos y una subvaloración de resultados en dicho importe, sin considerar el efecto impositivo de tal ajuste.

9. Durante el año 2014 la Compañía realizó ciertos ajustes a la aplicación por primera vez de NIIFs. Sin embargo, dichos ajustes han incrementado en US$428,777 la Reserva Facultativa, sin considerar que por la naturaleza de la cuenta no debería afectarse con este tipo de registros. Los efectos de la implementación de NIIFs no son sujetos de distribución a accionistas, pero al registrarlos en la cuenta de Reserva Facultativa, se entiende que a futuro podría distribuirse el saldo de dicha cuenta, incumpliendo disposiciones explícitas de la superintendencia de Compañías.

Opinión

10. En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en los párrafos 6 al 9, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOTENIS S.A., al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Informe de los auditores independientes (continuación)...

Otro asunto

11. Los Estado Financieros de INMOTENIS S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión calificada con fecha 31 de julio del 2015.

Quito, 19 de enero del 2016

Dr. Marco Daniel Valencia Cadena
Registro Nacional de Auditores Externos No. 762
Licencia C.P.A. No. 27159

INMOTENIS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31, 2014	2013
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	226,873	2,217
Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar	5	102,620	75,340
Activos por impuestos corrientes	9	48,836	20,374
Activos no corrientes disponibles para la venta	7	556,837	698,123
Total activos corrientes		935,166	796,054
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipos	6	21,686	27,040
Otros activos	8	518,814	351,334
Activos por impuestos diferidos	9	72	11,994
Total activos no corrientes		540,572	390,368
TOTAL		1,475,738	1,186,422

Sr. Alfredo Mortensen
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	Diciembre 31, 2014	2013
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	10	605,545	367,091
Pasivos por impuestos corrientes	9	6,988	
Provisiones	11	123	561
Obligación de beneficios definidos	12	203	142
Total pasivos corrientes		612,859	367,794
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligación de beneficios definidos	12	38	37
Pasivos diferidos			19,521
Otros pasivos no corrientes	13	108,000	106,098
Total pasivos no corrientes		108,038	125,656
Total pasivos		720,897	493,450
PATRIMONIO:	15		
Capital		19,200	19,200
Reserva legal		2,829	2,064
Reserva facultativa		436,002	7,225
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez		328,082	328,082
Resultados acumulados		(31,272)	336,401
Total patrimonio		754,841	692,972
TOTAL		1,475,738	1,186,422

Ing. Carlos Chicaiza
Contador General

INMOTENIS S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

	Notas	2014	2013
		(en U.S. dólares)	
Ingresos	16	445,606	1,329
Costo de ventas		(376,909)	
MARGEN BRUTO		68,697	1,329
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:		(54,706)	(120,578)
RESULTADO OPERACIONAL		13,991	(119,249)
GASTOS FINANCIEROS		(82)	(19)
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		13,909	(119,268)
Menos:			
Corriente		(6,277)	
Diferido		14	11,994
Total	9	(6,263)	11,994
UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO		7,646	(107,274)

Sr. Alfredo Mortensen
Gerente General

Ing. Carlos Chicaiza
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOTENIS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados acumulados provenientes de adopción primera vez	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	19,200	803	7,225	328,082	309,547	664,857
Apropiación de reservas		1,261			(1,261)	
Ajuste Impuesto a la renta 2012					(5,723)	(5,723)
Corrección de errores					141,112	141,112
Pérdida del año					(107,274)	(107,274)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	19,200	2,064	7,225	328,082	336,401	692,972
Apropiación de reservas		765	428,777		(429,542)	
Ajuste Impuesto a la renta 2013					(7,621)	(7,621)
Ajustes NIIF					61,844	61,844
Utilidad del año					7,646	7,646
Saldos al 31 de diciembre del 2014	19,200	2,829	436,002	328,082	(31,272)	754,841

Sr. Alfredo Mortensen
Gerente General

Ing. Carlos Chicaiza
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOTENIS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

	Notas	2014	2013
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		231,325	
Pagos a proveedores y a empleados		(62,726)	(233,953)
Ingresos diferidos			(7,136)
Impuesto a la renta corriente		(7,621)	
Impuesto a la renta diferido		14	
Otros ingresos		61,762	136,699
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de Operación		222,754	(104,390)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Incremento en préstamos			100,098
Incremento de otros pasivos no corrientes		1,902	
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Financiamiento		1,902	100,098
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		224,656	(4,292)
Saldos al comienzo del año		2,217	6,509
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	226,873	2,217

INMOTENIS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

	Notas	2014	2013
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad (pérdida) neta		7,646	(107,274)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:			
Depreciación de propiedad, planta y equipos		5,354	5,355
Provisión jubilación patronal y desahucio		62	59
Otros cargos a resultados acumulados		61,844	135,389
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas comerciales por cobrar		(27,280)	261,257
Activos no corrientes disponibles para la venta		141,286	
Otros activos no corriente		(167,480)	(351,334)
Activos por impuestos corrientes		(28,462)	683
Activos por impuestos diferidos		11,922	33,933
Cuentas por pagar comerciales		238,454	(52,335)
Pasivo por impuesto corriente		711	(10,993)
Ingresos diferidos		(19,521)	(19,130)
Impuesto a la renta corriente		(1,344)	
Provisiones		(438)	
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de Operación		222,754	(104,390)

Sr. Alfredo Mortensen
Gerente General

Ing. Carlos Chicaiza
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOTENIS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOTENIS S.A., fue constituida en el Ecuador el 23 de marzo del 2004 y su actividad principal está relacionada a actividades de mandato inmobiliario y comercial, autorizado por las leyes, esto es compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arriendo, constitución y cesión de gravámenes hipotecarios, para los bienes inmuebles y prendarios para los muebles. La administración, promoción, comercialización de toda clase de desarrollos o proyectos inmobiliarios, especialmente proyectos arquitectónicos de vivienda, urbanísticos, civiles o mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas, relacionadas con el objeto social.

La dirección registrada de la Compañía es El Inca Calle Av. Seis de Diciembre N° 695 y Abdón Calderón

Las políticas contables que utiliza la Compañía son consistentes en la preparación de sus estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS

2.1 ***Declaración de cumplimiento*** -Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas.

2.2 ***Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

NIC 1.17 (b)

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. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. ***Efectivo y equivalentes de efectivo*** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. El valor razonable de efectivos y equivalentes de efectivo se revelan en la Nota 4.

2.4. ***Cuentas comerciales por cobrar*** - Las cuentas comerciales por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

NIIF 7.36(c) 37

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 ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce en el estado de resultados integrales y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio de bienes es de 180 días.

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

Las cuentas comerciales por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar se revelan en la Nota 5.

2.5. ***Inventarios***- Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para la venta.

NIC 2.36(a)

2.6. ***Otros activos corrientes*** - Corresponde a anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar.

2.7. ***Propiedades, planta y equipos***

NIC 16.73(a),(b)

2.7.1. *Medición en el momento del reconocimiento*- Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo 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.

Adicionalmente, se considera como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

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

El aumento en la revaluación de dichos terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la reevaluación de dichos terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

2.7.3. *Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales* - El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

Tipo de Activo	Vida útil (en años)
Maquinaria	10
Equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipo de computación	3

2.7.4. *Retiro o venta de propiedades, planta y equipo* - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada

como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

2.8. ***Costos por préstamos*** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la
NIC 38.118(b) adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso percibido por la inversión temporal en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el periodo en que se incurren.

2.9. ***Préstamos*** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor
NIC 38.118(b) razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

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

2.10. ***Cuentas comerciales por pagar*** - Las cuentas comerciales por pagar son pasivos
NIIF 7.36(c).37 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. 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 resultaría inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días. El valor razonable de las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 10.

2.11. ***Impuestos*** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta
NIIF 7.36(c).37 por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.11.1. *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.

2.11.2. Impuesto diferido - 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 fiscales temporarias. Se reconocerá 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 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.

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 y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.11.3. *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.

2.12. ***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 soporten 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 del período sobre el que se informa, 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 importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar pude ser medido con fiabilidad.

2.13. ***Beneficios a empleados***

2.13.1. *Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio* - La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

2.13.2. *Participación a trabajadores* -La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.14. ***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.

NIC 18.35(a)

2.14.1 *Venta de bienes* -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.

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse confiabilidad y sea 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.

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

2.16. ***Compensación de saldos y transacciones***-Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, 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 la cuenta de resultados.

2.17. ***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 aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

NIIF 7.21

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 a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas a cobrar y activos financieros disponibles para la venta. 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.

Para propósitos de clasificar los activos financieros, un instrumento es un "instrumento de patrimonio" si se trata de un no derivado y cumple con la definición de "patrimonio" para el emisor (bajo NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación) excepto por ciertos instrumentos no derivados con opción a venta presentados como patrimonio para el emisor. Todos los demás activos financieros no derivados son "instrumentos de deuda".

2.17.1 *Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados* - Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía.

Los instrumentos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y los cambios en su valor razonable se registran en resultados. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 14.6.

2.17.2 *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.

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.

2.17.3 *Cuentas por cobrar comerciales* - Las cuentas por cobrar comerciales son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

NIIF 7.36(c)

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 periodo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 59 días.

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

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

2.17.4 *Activos financieros disponibles para la venta* - Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones es reclasificada a resultados del periodo.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

2.17.5 *Deterioro de activos financieros al costo amortizado* - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada periodo.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, 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 comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una 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.

2.17.6 *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 continua reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.18. ***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.

NIIF 7.21

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

2.18.1 *Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados* - Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados son pasivos financieros que se clasifican como mantenidos para negociar al momento del reconocimiento inicial. Cualquier ganancia o pérdida surgida de la remedición del valor razonable se reconoce en el estado de resultados.

2.18.2 *Préstamos* - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.18.3 *Cuentas por pagar comerciales* - Las cuentas por pagar comerciales son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

NIIF 7.36(c),37

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

2.18.4 *Pasivos por contratos de garantía financiera* - Los pasivos por contratos de garantía financiera se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

- el importe determinado de acuerdo con la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes; y*
- el importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios establecidas en la Nota 2.14.1

2.18.5 *Baja de un pasivo financiero*-La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.18.6 *Instrumentos de patrimonio* - Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos dela Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.19 *Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de estados financieros*

(AS 8.28(a) (AS 8.28 (b) (c) (d)

Las mejoras anuales a las NIIF 2009 - 2012 han presentado una serie de modificaciones a las NIIF. Las enmiendas especifican que se requiere un tercer estado de situación financiera cuando a) una entidad aplica una política contable retroactivamente o realiza una reexpresión retroactiva o reclasificación de partidas en sus estados financieros, y b) la aplicación retroactiva, reformulación o reclasificación tiene un efecto material en la información contenida en el tercer estado de situación financiera. Las enmiendas especifican que las notas correspondientes, no son necesarias para acompañar el tercer estado de situación financiera.

En el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de nuevas y revisadas normas, lo que no ha dado lugar a efectos materiales sobre la información presentada en el estado de situación financiera al 1 de enero del 2012. De acuerdo con las modificaciones a la NIC 1, la Compañía ha presentado un estado de situación financiera sin las notas relacionadas, a excepción de los requerimientos de revelación de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

2.20 *NIC 19 - Beneficios a los empleados (revisada en el 2012)*

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIC 19 - Beneficios a los Empleados (revisada en el 2012) y las enmiendas consiguientes, por primera vez.

La NIC 19 (revisada en el 2012) cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando se producen, y por lo tanto eliminan la el método de la "banda de fluctuación" permitida por la versión previa de la NIC 19, y acelera el reconocimiento de los costos de servicios pasados.
Adicionalmente, todas las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Por otra parte, el costo de interés y rendimiento esperado de los activos del plan utilizados en la versión previa de la NIC 19 se sustituyen por el enfoque del "interés neto", el cual según la NIC 19 (revisada en el 2012), se calcula aplicando la tasa de descuento neta sobre el pasivo o activo por beneficios definidos. Estos cambios han tenido un impacto en los importes reconocidos en el resultado del periodo y otro resultado integral en años anteriores. Adicionalmente, la NIC 19 (revisada en el 2012) introduce algunos cambios en la presentación del costo por beneficio definidos incluyendo extensas revelaciones adicionales.

A partir del 1 de enero del 2013, la Compañía ha aplicado las disposiciones transitorias pertinentes de la NIC 19 - Beneficios a los Empleados, y ha actualizado los importes comparativos en forma retrospectiva.

2.21 *Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros*

IAS 8.28

NIIF	Título	Efectiva a partir
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, 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.

2.22 *Normas nuevas 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 revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014

La NIIF9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente 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 genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

- La Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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.

NIC 1.122 A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración dela Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 *Deterioro de activos* - A la fecha de cierre de cada periodo, 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 *Provisiones para obligaciones por beneficios definidos*- El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

3.3 *Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinaria y equipo*- La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.7.3.

3.4 *Impuesto a la renta diferido*- La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

3.5. *Valuación de los instrumentos financieros* - Como se describe en la Nota 14, 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.

La Nota 14.6 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo bajo NIIF´s, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Caja	1,000	1,000
Bancos	225,873	1,217
Total	226,873	2,217

5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar bajo NIIF´s, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	24,985	10,105
Anticipos para gastos	14,200	1,800
Anticipos de inversiones	63,435	63,435
Total	102,620	75,340

NIIF 7.36(c).37 ***Cuentas comerciales por cobrar*** - Las cuentas comerciales por cobrar se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revelan en las otras cuentas por cobrar

NIIF 7.36(c).37 La Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas dudosas, en función a los saldos pendientes de cobro que podrían considerarse incobrables.

NIIF 7.37(a) ***Antigüedad de cartera*** - La Compañía revisa la antigüedad de cartera mensualmente una vez que realiza los reportes gerenciales con el fin de evaluar la rotación de la cartera

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades, planta y equipos bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	52,850	52,850
Depreciación acumulada y deterioro	(31,164)	(25,810)
Total	21,686	27,040
Clasificación:		
Muebles y enseres	52,551	52,551
Vehículos y equipos de transporte	229	229
Total	52,850	52,850

7. ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Un resumen de activos disponibles para la venta bajo NIIF's, es como sigue

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Departamento 702		141,909
Penth House	370,359	369,736
Suit 101	49,040	49,040
Suit 102	37,951	37,951
Departamento 403	99,487	99,487
Total	556,837	698,123

8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar		
Constructora Keops S.A.	94,998	1,298
Resumin S.A.	423,816	423,816
Deterioro de cuentas por cobrar		(73,780)
Total	518,814	351,334

9. IMPUESTOS

9.1 ***Activos y pasivos del año corriente*** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	32,982	3,176
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R)	9,577	13,198
Anticipo de impuesto a la renta (I.R)	6,277	4,000
Total	48,836	20,374
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuestos por pagar	711	
Impuestos a la renta por pagar	6,277	
Total	6,988	

9.2 ***Impuesto a la renta reconocido en los resultados*** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	13,924	(30,341)
Gastos no deducibles	8,221	739
Utilidad gravable	22,145	(29,602)
Impuesto a la renta causado (1)	4,872	7,621
Anticipo calculado (2)	6,277	
Impuesto a la renta cargado a resultados	6,277	
Impuesto a la renta diferido	(14)	(11,994)
Total	6,263	(11,994)

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

(2) A partir del año 2011, 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% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2014 y 2013, el impuesto causado de la Compañía fue inferior al anticipo determinado, consecuentemente, la Compañía registró en resultados el valor del anticipo en concepto de impuesto a la renta mínimo.

9.3 ***Movimiento de la provisión para impuesto a la renta*** - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año		
Provisión del año	13,898	
Pagos efectuados	(7,621)	
Saldos al fin del año	6,277	

9.4 **Saldos del impuesto diferido** - Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron como sigue:

NIC 12.81(g),(g)

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en resultados acumulados	Reconocido en resultados del ejercicio	Saldos al fin del año
	... (en U.S. dólares) ...			
Año 2014				
Activos por impuestos diferidos en relación a:				
Cuentas por cobrar	16,232	(16,232)		
Cuentas por pagar	(4,295)	4,295		
Propiedades, planta y equipos	16			16
Obligaciones por beneficios definidos	41	1	14	56
Total	11,994	(11,936)	14	72

NIC 12.81(g),(g)

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
	... (en U.S. dólares) ...		
Año 2013			
Activos por impuestos diferidos en relación a:			
Cuentas por cobrar	37,065	(20,833)	16,232
Cuentas por pagar	8,889	(13,184)	(4,295)
Propiedades, planta y equipos		16	16
Obligaciones por beneficios definidos	(28)	69	41
Total	45,926	(33,932)	11,994

9.5 ***Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción*** - Con fecha diciembre 29 del 2011 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 2014 y 2013, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22%.

- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

- 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.

- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Aspectos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado- Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.

- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.

- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.

- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y

bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.

- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

10. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	3,954	15,976
Anticipos de clientes	100,227	103,227
Otras cuentas por pagar relacionadas	253,551	
Otras cuentas por pagar	247,813	247,888
Total	605,545	367,091

11. PROVISIONES

Un resumen de provisiones bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Beneficios empleados	78	72
Obligaciones con el IESS	45	489
Total	123	561

12. OBLIGACIÓN DE BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligación de beneficios definidos bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Corriente:		
Bonificación por desahucio	203	142
No Corriente:		
Jubilación patronal	38	37

Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	...Diciembre 31,..	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	142	83
Costo laboral de servicios actuales	53	59
Costo por intereses neto	8	
Saldos al fin del año	203	142

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

NIC 19.120A (c) Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	37	
Costo laboral de servicios actuales	(1)	37
Costo por intereses neto	2	
Ganancias (pérdidas actuariales no realizadas		
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas		
Saldos al fin del año	38	37

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 por un

actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

NIC 19.120A(n) Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2014 %
Tasa de descuento	8.68
Tasa esperada del incremento salarial	10,75

13. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de otros pasivos no corrientes bajo NIIF's, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Préstamos de capital	108,000	106,098

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 *Gestión de riesgos financieros* - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos, y en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia General medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

14.2 *Riesgo en las tasas de interés* – Las Compañías se encuentran expuestas a riesgos en la tasa de interés cuando mantienen préstamos a tasas de interés tanto fijas como

variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo préstamos solo a tasas fijas.

14.3 *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna contraparte con caracteristicas similares

NIIF 7.33.39(c) 14.4 *Riesgo de liquidez* - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

NIC 1.134, 135 14.5 *Riesgo de capital* - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus partícipes a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Gerencia Financiera y Contadora General revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base trimestral. Como parte de esta revisión, la Gerencia General considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

	Índices
Capital de trabajo	US$322,307
Índice de liquidez	1,53
Prueba ácida	0.62
Pasivos totales / patrimonio	0.96
Deuda financiera / activos totales	0%

Para la administración los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía, además que cumple con sus obligaciones.

NIIF 7.27 14.6 *Técnicas de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable de instrumentos financieros* - El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- *Mercado activo: precios cotizados* - El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en dichos mercados vigentes a la fecha de reporte. Cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción. Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción, el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.

- *Mercado no activo: técnica de valuación* - Si el mercado para un activo financiero o pasivo financiero no es activo, la Compañía establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de información disponible sobre transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, la referencia a otros instrumentos sustancialmente similares y/o el análisis de flujos de efectivo descontados basado en presunciones apropiadamente sustentadas (ejemplo: con precios o tasas de mercado).

14.7 *Presunciones significativas utilizadas al determinar el valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros*

- *Préstamos bancarios* - El valor razonable de los préstamos es estimado usando el modelo de flujos de efectivo futuros descontados. Los instrumentos, en la medida de lo posible, son agrupados en grupos homogéneos segregados por las tasas de interés y vencimientos. En general, los flujos de efectivo contractuales son descontados usando una tasa de descuento estimada que un participante del mercado podría usar en la valuación de instrumentos con vencimientos, tasas de interés y riesgo de crédito similares.

  Al 31 de diciembre del 2014, las tasas utilizadas para descontar los flujos de efectivo fueron de 12%, con base en las tasas de mercado de préstamos a 12 meses plazo.

15. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

15.1 *Capital Social* - El capital social autorizado al 31 de diciembre del 2014 y 2013 consiste de 19,200 acciones de US$1.00 valor nominal, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

15.2 *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF* - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, el saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

16. INGRESOS

NIC 18.35(b) Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Ventas de departamentos	445,000	
Varios	606	1,329
Total	445,606	1,329

17. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

Otros activos no corrientes.- Corresponde a préstamos efectuados por la Compañía a sus compañías relacionadas (Ver nota 8), los cuales no están garantizados ni generan intereses y se liquidarán en efectivo

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Constructora Keops S.A.	94,998	1,298
Resumin S.A.	423,816	423,816
Costo Amortizado		(73,780)
Total	518,814	351,334

Otras cuentas por pagar a relacionadas – Corresponde a valores facturados a la compañía por sus relacionadas por servicios de acabados de construcción y arrendamientos (Ver nota 10).

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Constructora Keops S.A.	228,500	
Norteña S.A.	13,611	
Normandia S.A.	11,440	
Total	253,551	

Otros pasivos no corrientes.- Corresponde a préstamos efectuados a la Compañía por sus compañías relacionadas, los cuales no están garantizados ni generan intereses y se liquidarán en efectivo

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Shinatex S.A.	90,000	90,000
Constructora Keops S.A.		10,098
Pamplona S.A.	12,000	
Normandia S.A.	6,000	6,000
Total	108,000	106,098

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

NIC 10.21 Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (enero 19 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

NIC 10.17 Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía en febrero del 2016 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.