



INTERCAUSER

Servicios de Auditoría de Empresas y A. A. A.

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2.014 y 2.013

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



INTERCAUSER

Servicios Integrales de Consultoría y Asesoría

Informe de los Auditores Independientes

**A la Junta de Accionistas de:
INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**, los que incluyen el Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, Estados de Resultados Integrales, Evolución del Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo, por los que terminaron en esas fechas; y, un resumen de las políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.

La administración de **INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error, la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad; y, la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objeto obtener una seguridad razonable, para determinar si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos por errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también evalúa los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.



INTERCAUSER

Servicios Integrados de Consultoría & Auditoría

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por los periodos terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Asuntos

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el SRI (Resolución No. NAC-DGER 2006-0214), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la Compañía.

Otavalo - Ecuador
Marzo 27 del 2015

Fernando Valenzuela E.
Socio Gerente

Intercauser Cía. Ltda.
Registro Nacional de Firmas Auditoras
SC - RNAE 343



INMOBILIARIA FUTURVEST S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

A 31 DE DICIEMBRE DEL 2014, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2013
 (EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

ACTIVOS		NOTAS	Año 2014	Año 2013	Año 2014	Año 2013
ACTIVOS CORRIENTES:						
Efectivo y depósitos al orden	6		7,744.74	30,051.22	5,437.72	8,126.82
Activos financieros					85,265.30	174,457.21
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	7		153,602.52	25,595.78		
Cuentas por cobrar clientes relacionados	10		-	32,081.41		
Anticipo provisiones	8		9,194.94	17,397.59		
Otros cuentas por cobrar					8,740.64	34,323.03
Activos por las pasivas corrientes			16,928.95	16,928.94	860.59	478.65
Inventarios	9		1,336,189.01	1,451,482.21	9,725.02	3,561.79
Total activo corriente			1,532,270.37	1,441,566.14	343,506.06	569,458.99
ACTIVOS NO CORRIENTES:						
Propiedad, planta y equipo	11		18,195.76	29,956.62	40,752.28	48,331.72
Activo por impuestos diferidos	12		273.90	-	915,975.62	839,180.11
Total activo no corriente			28,469.66	29,956.62	6,326.00	4,882.00
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:						
Capital social					800.00	800.00
Aportes futura capitalización					500,000.00	480,000.00
Otros resultados integrales					193.90	-
Reserva legal					3,533.90	2,212.45
Reserva acumulada					(194,981.46)	(217,072.17)
Utilidad del ejercicio					44,582.73	13,434.12
Total patrimonio					253,929.17	269,374.44
Total			1,560,740.03	1,471,522.76	1,569,740.03	1,671,819.76

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.



INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2013

(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

		Año 2014	Año 2013
	NOTAS		
INGRESOS Y COSTO DE VENTAS			
Ventas netas	24	639,427.16	601,495.99
(-) Costo de ventas	25	(426,032.17)	(449,621.12)
		<u>213,394.99</u>	<u>151,874.87</u>
UTILIDAD BRUTA			
Otros Ingresos		2,228.34	1,214.47
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos administrativos y ventas	26	(135,419.98)	(93,432.85)
Gastos Financieros		(19,887.22)	(31,729.59)
Otros Gastos		(5,207.69)	(7,743.43)
		<u>(160,514.89)</u>	<u>(132,905.87)</u>
UTILIDAD ANTES DE DEDUCCIONES LEGALES		<u>55,108.44</u>	<u>20,183.47</u>
Menos:			
Impuesto a la renta	22	(10,725.71)	(6,749.35)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>44,382.73</u>	<u>13,434.12</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.



INMOBILIARIA FUTUREVENT S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

DEL 1 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, JUNTA CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2013

(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

RESULTADOS ATENUADOS

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	UTILIDADES ACUMULADAS	(PÉRDIDAS) ACUMULADAS POR PRIMERA VEZ DE LAS VES	UTILIDAD DEL EJERCICIO	PÉRDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al 01 de enero del 2013	806.00	406.000.00	2.212.49	-	15.823.29	(194.977.49)	(24.917.06)	(3.862.01)	195.948.32
Transferencia resultado anterior						3.002.01)		3.002.01)	
Aportes futura capitalización							20.183.47)		20.183.47)
Utilidad del ejercicio							(6.749.35)		(6.749.35)
Impuesto a la renta									
Saldo final al 31 de diciembre del 2013	806.00	406.000.00	2.212.49	-	15.972.29	(187.977.48)	(13.434.12)		209.374.04
Transferencia resultado anterior					10.434.12		(10.434.12)		
Aportes futura capitalización				132.90					132.90
Ajuste actuarial							55.108.44		55.108.44
Utilidad del ejercicio							(10.725.71)		(10.725.71)
Impuesto a la renta									
Saldo final al 31 de diciembre del 2014	806.00	406.000.00	2.212.49	132.90	25.256.61	(197.977.48)	44.382.73		253.690.07

Tasas de cambio de los dólares americanos por los pesos colombianos.



INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2012
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Año 2014	Año 2013
INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(2,309.48)	(3,183.65)
FLUJO DE EFECTIVO PROVISIO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	19,672.96	(243,390.95)
Recibido de Clientes	414,586.97	332,951.42
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(491,574.64)	(551,934.10)
Otros	96,660.63	(124,567.68)
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,885.40)	(388.57)
Propiedad, Planta y Equipo	(1,803.00)	(388.57)
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADO) PROVISIO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(20,176.84)	340,755.27
Préstamos bancarios	(20,176.84)	340,755.27
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:		
Incremento neto de efectivo durante el año	(2,309.48)	(3,183.65)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	10,081.22	13,264.87
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO A FINAL DEL PERÍODO	7,771.74	10,081.22

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

**INTERCAUSER**

Servicios Integrales de Contabilidad y Auditoría

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2013**

(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	Año 2014	Año 2013
RESULTADO ANTES DE DEDUCCIONES	55,108.44	30,183.47
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	<u>11,368.88</u>	<u>5,942.24</u>
Depreciaciones y Amortizaciones	3,365.86	3004.56
Beneficios Sociales	6,025.24	1856.68
Jubilación Patronal	1,776.90	1081
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	<u>(46,284.98)</u>	<u>[373,237.88]</u>
Aumento en Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(128,006.74)	(23,332.78)
Disminución en Cuentas por cobrar clientes relacionados	6,071.71	20,697.37
Aumento (Disminución) en Anticipo por vendedores	59,814.66	(36,218.98)
Aumento en Otras cuentas por cobrar	34,112.46	2,220.88
Aumento (Disminución) en Inventarios	135,293.20	(86,999.97)
Disminución en Activo por impuestos corrientes	(275.89)	-
Disminución (Aumento) en Cuentas por pagar no relacionados	(2,649.10)	7,417.17
Disminución (Aumento) en Pasivos por impuestos corrientes	(617.81)	983.13
Disminución en Otras cuentas por pagar	(35,641.44)	(3,103.35)
Disminución en Anticipo clientes	(99,062.39)	(246,406.25)
Disminución en Provisiones sociales	(5,643.30)	(1,725.72)
Disminución en Impuesto a la renta	(10,119.44)	(6,749.35)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>19,672.36</u>	<u>(343,550.35)</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014, CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2013
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. Entidad que reporta

1.1 Constitución

Inmobiliaria Futurevest S.A. fue constituida el 28 de febrero del año 2005, e inscrita en el Registro Mercantil. Se constituyó como sociedad anónima e inició sus operaciones el 21 de Febrero del año 2005. El plazo para el cual se forma la Compañía es de 100 años, y se encuentra domiciliada en el Barrio San Eloy, Conjunto Urbanización los Pinos Vía Quiroga Otavalo – Ecuador.

1.2 Actividad económica

Su actividad principal consiste en dedicarse a los negocios inmobiliarios en general, pudiendo comprar, vender, arrendar toda clase de inmuebles que sean del caso, actuar como promotora en proyectos inmobiliarios, tales como urbanizaciones, clubes deportivos, edificios de vivienda y oficinas, entre otros.

1.3 Autorización del reporte de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia y serán presentados a Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos a consideración de la Junta General de Accionistas que se realizara dentro del plazo de Ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 17 de Junio de 2014.

1.4 Transacciones importantes

La Gerencia no prevé, en estos momentos, ninguna situación que pueda afectar al giro del negocio.

1.5 Distribución geográfica

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene 1 establecimiento abierto en Otavalo.

2. Bases de presentación de los estados financieros

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)

Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en R.O. 94 del 23-XII-09) y que comprenden:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- Interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).

2.2. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, (excepto por los pasivos por planes de beneficios definidos de los empleados, que son medidos a valor razonable a la fecha de reporte), como se explica posteriormente en las políticas contables.

El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, La Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

2.3. Moneda funcional

La Compañía, de acuerdo con la NIC 21 (Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la Moneda Extranjera) ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional; consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas al dólar, se consideran "moneda extranjera".

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014, están presentados en cifras completas en dólares de los Estados Unidos de América.

2.4. Uso de estimaciones y juicios en la preparación de los estados financieros

La preparación de los estados financieros requieren que la Administración de la Compañía, en la aplicación de las políticas contables, realice estimaciones y supuestos los cuales tienen incidencia en los montos presentados de activos, pasivos, en las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y sobre los montos presentados de ingresos y gastos del periodo correspondiente.

Las estimaciones y supuestos relacionados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran razonables en las circunstancias actuales, cuyo resultado

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)

es la base para formar juicios sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables por otras fuentes. La revisión de las estimaciones contables es reconocida en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en las Normas Internacionales de Información financiera requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

a) **Juicios**

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre incertidumbre de estimaciones que pudieran tener el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros, se describen en las siguientes notas:

- Nota 10 – Propiedad, planta y equipo
- Nota 18 – 19 Beneficios a empleados
- Nota 22 – Impuesto a la renta

b) **Supuestos e incertidumbres en las estimaciones**

La información sobre supuestos e incertidumbre de estimaciones que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre del 2014 y 2013, se incluye en la Nota 18 – Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.

Medición de valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la compañía requieren la medición de los valores razonables, tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

En la nota 5 se incluye información adicional, sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

3. **Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas**

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después de 01 enero de 2014, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros.

NIF 9 Instrumentos financieros

La NIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". La NIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2018, con adopción temprana permitida.

La compañía está evaluando el impacto potencial sobre los estados financieros separados resultante de la aplicación de la NIF 9. La Compañía no plantea una adopción temprana de esta norma.

NIF 15 ingreso de actividades ordinarias procedente de contratos con clientes

La NIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconoce ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingreso de actividades Ordinarias", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y la CTNIF 13 "Programas de Fidelización de clientes".

La NIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero del 2017. Su adopción temprana es permitida.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIF 15; sin embargo no anticipa su adopción tenga un impacto significativo sobre los estados financieros separados.

Otras nuevas normas o modificaciones a normas e interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros separados:

- Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones a los empleados (Modificaciones a la NIC 19).
- Mejoras Anuales a las NIF Ciclo 2010 – 2012.
- Mejoras Anuales a las NIF Ciclo 2011 – 2013.
- NIF 14 Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas.
- Contabilidad para la Adquisición de Intereses en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIF 11).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)

- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38).
- Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 41)
- Método de participación en Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y sus Asociados o Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).
- Mejoras Anuales a la NIIF Ciclo 2012-2014 -- varias normas.

4. Políticas contables

A continuación se describen las principales políticas adoptadas en la presentación de los estados financieros, que han sido elaboradas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

4.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos registrados en los estados financieros, se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquéllos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía; y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

4.2. Efectivo y equivalentes al efectivo

Los estados financieros registran como efectivo y equivalente de efectivo, el valor disponible a corto plazo y todas las inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos de tres meses o menos.

4.3. Préstamos y cuentas por cobrar

Se registra en los estados financieros los documentos y cuentas por cobrar comerciales a clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)

4.4. Provisión para cuentas de dudosa cobrabilidad y baja de otras cuentas por cobrar

Se registra una provisión de dudosa cobrabilidad, para cubrir futuros riesgos de pérdida que pueden llegar a producirse en la realización de cuentas por cobrar a clientes, exclusivamente.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Administración de la Compañía efectuó una revisión del importe recuperable del rubro otras cuentas por cobrar, debido a la existencia de partidas antiguas pendientes de cobro y partidas que no tuvieron movimientos significativos durante el año.

4.5. Impuestos corrientes

A esta cuenta se debitará por el registro de los Anticipos de Impuesto a la Renta, del crédito tributario de las Retenciones en la Fuente efectuadas por clientes y por el impuesto del Valor Agregado de las compras realizadas en el mes.

Se acreditan mensualmente y anualmente con la presentación de las declaraciones de impuestos al Servicio de Rentas Internas, mensualmente se deberá conciliar los saldos con las declaraciones y el anexo transaccional.

4.6. Inventarios

Los inventarios se presentan al menor valor entre el costo y el valor neto de realización. El costo de los inventarios incluye los desembolsos en la adquisición de los mismos y otros costos incurridos en su traslado a su ubicación y condiciones actuales. El costo de los inventarios se determina con el método del promedio ponderado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos y gastos estimados para completar la venta.

Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere a su valor neto de realización, se registra una estimación por la diferencia de valor. En dicha estimación se considera también montos relacionadas a obsolescencia derivados de baja rotación. Las pérdidas relacionadas con el inventario se cargan a los resultados en el periodo que se causan.

4.7. Propiedad, planta y equipo

a) Medición inicial

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)

condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un período sustancial antes de estar listos para su uso o venta), son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

El costo de la propiedad, planta y equipo, se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante 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 propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Propiedad, planta y equipo:</u>	<u>Años vida útil:</u>
Edificios	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de computación	3

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los terrenos no se deprecian. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

4.8. Deterioro del valor de los activos**• Activos Financieros**

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.



INTERCAUSER

Servicio Ecuadoriano de Consultoría & Auditoría

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)

Se considera que un activo financiero presenta deterioro cuando existe evidencia objetiva de la ocurrencia de algún evento con efectos negativos sobre los flujos futuros estimados de efectivo de ese activo.

Los activos financieros significativos son evaluados sobre una base individual, mientras que el resto de los activos financieros son revisados en grupos que posean similares riesgos de crédito. Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados integrales.

♦ Activos no financieros

El valor recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo, es el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso. Pérdida por deterioro del valor, es la cantidad en que excede el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo a su valor recuperable.

El valor de los activos no financieros de la Compañía, tales como maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario y activos intangibles, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar cualquier indicio de deterioro. Cuando algún evento o cambio en las circunstancias indica que el valor en libros de tales activos se ha deteriorado, se estima su valor recuperable.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios de deterioro de activos no financieros como, equipos, vehículos y mobiliario; así mismo, basado en su plan de negocio, considera que no existen cuentas o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor neto de los activos podría no ser recuperable, no existiendo un deterioro en el valor según libros de estos activos.

4.9. Pasivos financieros

El saldo de esta cuenta refleja el valor que a una fecha determinada, la Compañía adeuda por créditos comerciales a favor de terceros, o préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras con vencimientos corrientes.

Debemos mantener detalles en moneda local y moneda extranjera, para realizar los ajustes por diferencia en cambio al cierre de cada periodo contable.

4.10. Beneficios a los empleados

Registra las obligaciones de la Compañía con sus empleados por concepto de remuneraciones, beneficios sociales, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, fondo de reserva, participación de utilidades, que se provisionará mensualmente, originadas en sus relaciones laborales.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)

En las fechas en que estos pasivos son pagados, deberán efectuarse los ajustes a las provisiones a fin de no mantenerlos subestimados o sobre valorados.

Los beneficios laborales, comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios corrientes

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de su servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a los bonos de desempeño y las definidas en el Código del Trabajo, tales como vacaciones, participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y décima tercer y décima cuarta remuneración.

b) Beneficios no corrientes

La Compañía el 31 de diciembre del 2014 y 2013, mantiene en el estado de situación financiera una provisión para jubilación patronal y desahucio por el valor de USD 6.526 y 4.882 respectivamente, valor establecido mediante un cálculo actuarial elaborado por una empresa actuaria calificada independiente, con base en el método de unidad de crédito proyectada.

c) Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

- Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)**

- Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): El costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados.

d) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

4.11. Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga, con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

4.12. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)**

Las estimaciones y políticas contables significativas, son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

4.13. Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el Estado de Situación Financiera cuando existe una obligación presente (ya sea legal o implícita) resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menor que probable, se revela en las notas de los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando los flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

4.14. Reconocimiento de los ingresos, costos y gastos

Los ingresos ordinarios corresponden al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por la venta de inmuebles, estos ingresos se presentan netos de impuestos las ventas, rebajas y/o descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán **INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.** y puedan ser confiablemente medidos.

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de propiedad, planta y equipo se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)**

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.

Los gastos son reconocidos en base a los causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

4.15. Estado de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo esta presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada en términos de dólares de los Estados Unidos de América al cierre del mismo.

4.16. Juicios y estimaciones de la gerencia

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. El detalle de las estimaciones y juicios contables utilizados en la preparación de los estados financieros, se resumen en la Nota 4.

5. Administración de riesgos financieros

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de capital

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta,
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados,
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros,

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)**

- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y,
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

5.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando, en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, la Compañía vende terrenos con un anticipo del 10% mínimo y la diferencia a crédito de un plazo máximo de un año; en viviendas varia dependiendo del tipo del financiamiento, con una entrada o anticipo y un pago total a la entrega del inmueble. Previo a la concesión del crédito, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas, cupos, plazos y de más condiciones de crédito.

5.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La gestión prudente del riesgo de liquidez, implica el manejo adecuado de la liquidez de la Compañía, de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía cuenta con adecuados niveles de efectivo y equivalentes al efectivo y de líneas de crédito disponibles.

5.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

5.4 Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital, para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el patrimonio. La deuda neta corresponde al total de endeudamiento (incluyendo los préstamos corrientes y no corrientes) menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

	Año 2.014	Año 2.013
Préstamos bancarios	13,566.76	58,680.46
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	27,202.97	14,169.81
Deuda neta	(13,636.21)	44,510.65
Patrimonio	253,890.07	209,374.44
Ratio de apalancamiento	(0.05)	0.21

6. Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye:

	Año 2.014	Año 2.013
Bancos (i)	7,291.76	10,037.54
Caja general	426.02	-
Caja Chica	23.96	13.68
Total:	7,741.74	10,051.22

(i) = Fondos disponibles en dólares americanos, depositados en cuentas corrientes, y son de libre disponibilidad.

7. Cuentas por cobrar clientes no relacionados

Incluye:

	Año 2.014	Año 2.013
Facturas por cobrar	153,602.52	25,595.78
Total Neto:	153,602.52	25,595.78

Las facturas por cobrar son de vencimiento corriente, están denominados principalmente en dólares estadounidenses y no devengan intereses. La Compañía evalúa los límites de crédito de sus nuevos clientes a través de un análisis financiero interno de experiencia crediticia, y asigna límites de crédito por cliente. Estos límites son revisados constantemente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene cuentas por cobrar dentro de los plazos de vencimiento por USD. 133.350,62 y USD 25.000,00 respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales vencidos pero no deteriorados por USD 20.252,67 y USD 595,78 respectivamente, para los cuales no se han establecido estimaciones para cuentas de dudoso recaudo, dado que la experiencia crediticia de los mismos se considera que no ha variado significativamente, y la Administración considera que tales importes aún sigue siendo recuperables.

La antigüedad de los saldos de cuentas por cobrar comerciales, a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Año 2.014	Año 2.013
Entre 1 y 30 días	133,350.62	25,000.00
Entre 31 y 60 días	20,176.86	520.78
Más de 360 días	75.04	75.00
Total:	153,602.52	25,595.78

La Compañía no tiene una estimación para deterioro de cuentas por cobrar la Administración considera que no es necesaria ya que el riesgo potencial de cuentas incobrables no existe. La antigüedad de las cuentas por cobrar y la situación de los clientes son continuamente monitoreadas para asegurar lo adecuado de la estimación en los estados financieros.

8. Anticipo proveedores

Incluye:

	Año 2.014	Año 2.013
Benavides Diego	4,000.00	-
Quel Ohando Hector	8,740.00	-
Oña Charr Héctor Vicente	-	78,743.41
Otras menor valor	15,973.33	9,684.58
Total:	28,713.33	88,427.99

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)
9. Otras cuentas por cobrar

Incluye:

	Año 2.014	Año 2.013
Urbanización los Pinos		804.59
Acometidas	3,370.00	-
Reembolso Mutualista Imbembura	5,474.84	-
Otras menor valor	350.00	16,493.00
Total:	<u>9,194.84</u>	<u>17,297.59</u>

10. Inventarios

Incluye:

Proyecto Urbanización Los Pinos	858,684.23	1,081,446.58
Costo terreno	433,631.78	567,241.30
Costo infraestructura	154,500.00	235,020.00
Costo operación años anteriores	211,111.19	207,493.89
Costo construcciones varias	59,441.26	71,691.39
Proyecto Tierra Firme	456,882.59	369,413.44
Costo terreno	316,002.92	369,413.44
Costo infraestructura	140,879.67	-
Inventario de mercaderías	622.19	622.19
Total:	<u>1,316,189.01</u>	<u>1,451,462.21</u>

La Administración estima que los inventarios serán realizados y/o utilizados en el Largo plazo. La fórmula de costo utilizada para la medición de los inventarios es el costo promedio.

11. Propiedad, planta y equipo

La Compañía emplea el modelo del costo para la medición de sus partidas de propiedad, planta y equipo. Actualmente, no existen partidas de propiedad, planta y equipo que se midan bajo el modelo de revaluación. La administración considera que no hay situaciones que puedan afectar las proyecciones de resultados esperados en los años remanente de vida útil de las propiedades, planta y equipo, y en su opinión al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no se tienen indicios de deterioro de valor de propiedad, planta y equipo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)**

A la fecha, no se presentan obras en curso dentro de los estados financiero.

El gasto por depreciación de los años terminados el 31 de diciembre se distribuye en el estado del resultado integral como sigue:

	Año 2.014	Año 2.013
Gastos administración y ventas (Nota 26)	3,565.86	3,004.56
Total depreciación:	<u>3,565.86</u>	<u>3,004.56</u>

Ver siguiente página: movimiento de Propiedad, planta y equipo.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 (Expresado en US\$ dólares)

Propiedad, planta y equipo 2014

	SALDO INICIAL	COMPRAS	SALDO FINAL	AÑOS VIDA ÚTIL
Terrero	13,722.16	-	13,722.16	
Edificio	7,759.21	-	7,759.21	
Muebles y Enseres	8,757.64	-	8,757.64	
Equipo de Oficina	4,775.77	-	4,775.77	
Maquinaria y Equipo	12,433.78	-	12,433.78	
Equipo de Computación	15,069.82	1,605.00	16,674.82	
Subtotal	62,518.38		64,323.36	
DEPRECIACIONES:				
Edificio	775.92	387.96	1,163.88	50
Muebles y Enseres	7,350.70	876.12	8,226.82	10
Equipo de Oficina	3,425.94	477.60	3,903.54	10
Maquinaria y Equipo	6,308.51	1,243.44	7,551.95	10
Equipo de Computación	14,700.69	500.74	15,201.43	3
Subtotal	31,785.84	3,565.86	36,127.62	
TOTAL	30,732.54	(3,565.86)	28,195.76	

Propiedad, planta y equipo 2013

	SALDO INICIAL	COMPRAS	SALDO FINAL	AÑOS VIDA ÚTIL
Terrero	13,722.16	-	13,722.16	
Edificio	7,759.21	-	7,759.21	
Muebles y Enseres	8,757.64	-	8,757.64	
Equipo de Oficina	4,775.77	-	4,775.77	
Maquinaria y Equipo	12,433.78	-	12,433.78	
Equipo de Computación	14,681.25	108.57	15,069.82	
Subtotal	62,179.81		62,518.38	
DEPRECIACIONES:				
Edificio	387.96	387.96	775.92	20
Muebles y Enseres	6,474.58	876.12	7,350.70	10
Equipo de Oficina	2,946.34	477.60	3,423.94	10
Maquinaria y Equipo	5,065.07	1,243.44	6,308.51	10
Equipo de Computación	14,681.25	19.44	14,700.69	3
Subtotal	29,169.24	3,004.56	32,561.76	
TOTAL	32,968.57	(3,004.56)	29,956.61	

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)

12. Impuestos diferidos

Las diferencias entre los valores reconocidos en el estado de resultados y los importes sobre los que se informa a las autoridades fiscales no son significativas.

La Compañía no ha reconocido una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos, ya que sobre la base de años anteriores y las expectativas futuras, la Gerencia considera probable que se produzcan ganancias fiscales contra las que las futuras deducciones fiscales puedan ser utilizadas.

A continuación se indican los activos por impuestos diferidos reconocidos por la Compañía:

	Beneficios por jubilación patronal
1 enero de 2013	-
Cargo (abono) a resultados del año	273.90
31 diciembre del 2014	<u>273.90</u>

Activos por impuestos diferidos por jubilación:

	Año 2014	Año 2013
Activo por impuestos diferidos	273.90	-
	<u>273.90</u>	<u>-</u>

Los impuestos diferidos fueron calculados bajo una tasa fiscal estimada por la Gerencia de acuerdo a los parámetros establecidos por la NIC 12. La tasa fiscal aplicable al 2014 y 2013 es el 22%.

Ver página siguiente: Cuentas por pagar no relacionadas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)
13. Cuentas por pagar no relacionadas

Incluye:

	Año 2014	Año 2013
Facturas por pagar a proveedores locales:		
Urbanización Los Pinos	2,946.46	
Lima Sanchez José		4,900.00
Paz Ruiz Luis Alfonso	1,609.62	176.54
Oña Charro Hector Vicente	424.68	1,665.96
Otras menor valor	456.96	1,384.32
Total:	<u><u>5,437.72</u></u>	<u><u>8,126.82</u></u>

Las cuentas por pagar comerciales se originan, principalmente, por la adquisición a terceros no relacionados de materias primas, materiales y suministros, están denominadas en dólares estadounidenses, tienen vencimientos corrientes, no generan intereses y no se han otorgado garantías por estas obligaciones.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales es similar a su valor razonable debido a que el impacto de su descuento no es significativo.

14. Obligaciones con instituciones financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía que devengan intereses, los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y liquidez véase nota 5.

Préstamos bancarios correspondientes a tres financiamientos con entidades locales para inversiones en adecuaciones, con vencimientos hasta octubre del 2016 y devengan interés a tasa variable.

En opinión de la Administración, las cláusulas restringidas y las responsabilidades a las que la Compañía se encuentra obligada se vienen cumpliendo al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)
2014

N° Operación	Otorgado por	Fecha Vencimiento	Capital	% Tasa	Corriente	No corriente
1822827-00	Banco del Pichincha	15/06/2015	110,000.00	11.20%	29,925.33	-
2120807-00	Banco del Pichincha	02/10/2016	77,000.00	11.20%	36,247.72	40,752.28
20580	Banco Promerica	26/02/2015	463,000.00	9.08%	19,092.25	-
Total:					85,265.30	40,752.28

2013

N° Operación	Otorgado por	Fecha Vencimiento	Capital	% Tasa	Corriente	No corriente
1822827-00	Banco del Pichincha	15/06/2015	110,000.00	11.20%	54,908.46	29,925.33
1793084-00	Banco del Pichincha	18/11/2014	25,000.00	11.20%	16,330.46	-
20580	Banco Promerica	26/02/2015	463,000.00	9.08%	102,279.80	18,407.39
Total:					173,518.72	48,332.72

15. Pasivos por impuestos corrientes

Incluye:

	Año 2.014	Año 2.013
Retenciones IVA	370.96	303.53
Retenciones Renta	139.10	824.34
Total:	510.06	1,127.87

Ver página siguiente: Anticipo clientes

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)
16. Anticipo clientes

Incluye:

	Año 2014	Año 2013
Humphrey James Roberth	47,474.00	37,474.00
Echeverria Escobar Ruth	-	3,111.31
Cerna Luis Napoleón	-	9,000.00
Conner Thomas Young	-	25,000.00
Navas Simmaleza Alba	-	59,247.77
Gavilanes Estrada Juan	-	54,550.00
Flores Cesar Augusto	30,000.00	-
Constructora Yanapamba	10,000.00	-
Suárez Serrano Leonardo	21,000.00	-
Otros menor valor	-	19,153.31
Total:	<u>108,474.00</u>	<u>207,536.39</u>

17. Otras cuentas por pagar

Incluye:

	Año 2014	Año 2013
Sueldos y salarios	4,202.99	3,010.56
Tarjeta Visa	385.04	938.49
IESS por pagar	1,744.61	973.01
Cheques postfechados	-	20,600.00
Otros menor valor	2,408.00	9,738.46
Total:	<u>8,740.64</u>	<u>35,260.52</u>

18. Partes relacionadas

Incluye:

	Año 2014			Año 2013	
	Por pagar			Por pagar	
	Corriente	No corriente	Por cobrar	Corriente	No corriente
Sr. Clayton Black	123,976.46	915,975.62	6,073.71	140,239.47	839,380.11
Black Sheep Exports			26,009.70		
Total:	<u>-</u>	<u>915,975.62</u>	<u>32,083.41</u>	<u>140,239.47</u>	<u>839,380.11</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)
19. Provisiones sociales

Incluye:

	Año 2014	Año 2013
Décimo tercer sueldo	293,99	134,15
Décimo cuarto sueldo	566,60	344,50
Total:	<u>860,59</u>	<u>478,65</u>

20. Provisión por beneficios a empleados

El movimiento del valor presente de la obligación por jubilación patronal e indemnización por desahucio por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

	Jubilación patronal	Indemnización por desahucio	Total
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero del 2013	2,990.00	703.00	3,693.00
Costo laboral por servicios actuariales	814.00	210.00	1,024.00
Costo financiero	209.00	49.00	258.00
Pérdida actuarial	(143.00)	(4.00)	(147.00)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	-	-
Gasto del periodo	880.00	255.00	1,135.00
Beneficios pagados	-	-	-
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2013	3,870.00	958.00	4,828.00
Costo laboral por servicios actuariales	974.00	250.00	1,224.00
Costo financiero	271.00	62.00	333.00
Pérdida actuarial	190.00	(49.00)	141.00
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	-	-
Gasto del periodo	1,435.00	263.00	1,698.00
Beneficios pagados	-	-	-
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2014	5,305.00	1,221.00	6,526.00

El Código del Trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que hayan cumplido 25 años de servicio para una misma Compañía. De acuerdo a lo establecido en el Código del Trabajo, los empleados jubilados tienen derecho a pensión vitalicia, la que se determina en función de la remuneración percibida en los últimos cinco años previos al retiro, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de \$ 20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de \$ 30 si solo tiene derecho a la jubilación patronal; sin edad mínima de retiro.

La Compañía acumula estos beneficios con base a estudios anuales elaborado por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)

método, se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestado en el periodo corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechos muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con el plan.

De acuerdo con los estudios actuariales contratados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es el siguiente:

	Año 2014	Año 2013
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales:		
Empleados activos con tiempo de servicio mayor a 10 años	-	-
Empleados activos con tiempo de servicio menor a 10 años	1,245.00	880.00
	<u>1,245.00</u>	<u>880.00</u>

Los supuestos utilizados en los estudios actuariales fueron:

	Año 2014	Año 2013
Tasa de descuento	6.54%	7.00%
Tasa de crecimiento de salario	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tabla de rotación	11.80%	8.90%
Vida laboral promedio remanente	6.20	6.70
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los siguientes importes:

**INTERCAUSER**

Servicio Integrado de Comercio & Asesoría

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)**

<u>Jubilación patronal:</u>	<u>Año 2.014</u>		<u>Año 2.013</u>	
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Tasa de descuento (-/+ 0.5%)	(560.00)	634.00	(415.00)	471.00
Tasa de crecimiento de salario (+/- 0.5%)	(580.00)	654.00	(432.00)	488.00

<u>Desahucio:</u>	<u>Año 2.014</u>		<u>Año 2.013</u>	
	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Tasa de descuento (-/+ 0.5%)	(117.00)	132.00	(96.00)	109.00
Tasa de crecimiento de salario (+/- 0.5%)	(121.00)	136.00	(100.00)	113.00

Ver siguiente página: movimiento de provisiones

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.013 y 2.012 (Expresado en US\$ dólares)
21. Movimiento de provisiones

Al 31 de Diciembre del 2.014 el movimiento de las provisiones para activos y pasivos se presenta así:

	DÉCIMO TERCER MESERO	DÉCIMO CUARTO MESERO	AFILIACIÓN PATRONAL	DESARBUJO
SALDOS INICIALES	134,15	344,50	3.870,00	1.012,00
Débitos:				
Pagos	(4.283,34)	(1.359,06)		
Ajustes				
Créditos				
Provisión	4.443,18	1.582,06	1.435,00	209,00
Ajustes				
SALDOS FINALES	293,99	566,60	5.005,00	1.221,00

Al 31 de Diciembre del 2.013 el movimiento de las provisiones para activos y pasivos se presenta así:

	DÉCIMO TERCER MESERO	DÉCIMO CUARTO MESERO	AFILIACIÓN PATRONAL	DESARBUJO
SALDOS INICIALES	82,69	265,00	2.990,00	811,00
Débitos:				
Pagos	(1.089,72)	(636,00)	-	-
Ajustes				
Créditos				
Provisión	1.141,18	715,50	880,00	201,00
Ajustes				
SALDOS FINALES	134,15	344,50	3.870,00	1.012,00

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)
22. Participación trabajadores e impuesto a la renta

Cumpliendo disposiciones legales, la conciliación de la base imponible para la participación a trabajadores e impuesto a la renta, fue determinada según el siguiente detalle:

	Año 2014	Año 2013
a.- CONCILIACIÓN 15% TRABAJADORES:		
Utilidad antes de deducciones	64,833.46	23,745.26
15% Participación trabajadores	<u>(9,725.02)</u>	<u>(3,561.79)</u>
b.- CONCILIACIÓN IMPUESTO A LA RENTA:		
Utilidad antes de deducciones	64,833.46	23,745.26
(-) 15% Participación trabajadores	9,725.02	(3,561.79)
(-) Amortización pérdidas	16,251.07	(7,333.51)
(+) Gastos no deducibles	9,895.85	9,158.57
Base Impositiva	<u>48,753.22</u>	<u>21,906.53</u>
c.- CONCILIACIÓN A LA RENTA:		
Impuesto a la Renta Causado	<u>10,725.71</u>	<u>4,841.44</u>
Anticipo mínimo impuesto a la renta	18,119.44	6,749.15
(-) Anticipos de impuesto a la renta	-	(6,749.15)
(-) Crédito tributario años anteriores	-	(16,926.94)
SALDO A PAGAR (FAVOR) CRÉDITO TRIBUTARIO	<u>606.27</u>	<u>(16,926.94)</u>
d.- TASA IMPOSITIVA		

En el suplemento del R.O. 484 del 31 de diciembre del 2001, en el Art.38, referente a la tasa impositiva de las sociedades, se establece una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta, en que la Junta de Accionistas resuelve la capitalización de las utilidades ó el 22 % sobre las utilidades sujetas a distribución de dividendos.

Durante el año 2014 la compañía registro como impuesto a la renta corriente el valor del 22% sobre las utilidades gravables. Para el año 2013, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor del anticipo determinado y no sobre la base del 22% de las utilidades gravables.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)

23. Diferencia con registros contables

Los Estados Financieros del 2014 presentados por la empresa, tiene la siguiente diferencia con el informe de auditoría.

	INFORME DE AUDITORÍA	ESTADO FINANCIERO SEGÚN	DIFERENCIA
Activo corriente			
Inventarios	1,316,189.01	622.19	1,315,566.82 *

* = Surge de la reclasificación del activo no corriente al activo corriente por ser inventario.

24. Patrimonio
a) Capital social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital autorizado, suscrito y pagado esta presentado por 800 acciones ordinarias, nominativas y negociables a un valor de USD 1,00 valor nominal cada una, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la estructura societaria de la Compañía es la siguiente:

	Valor de Acciones	Número de Acciones	(%) Accionistas
Clayton Black	\$ 799.00	799	99.88%
Echeverría Escobar Ruth	\$ 1.00	1	0.13%
	<u>\$ 800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>

Las utilidades por acción básicas se han calculado teniendo en cuenta la utilidad neta del ejercicio y dividiéndola para el número de acciones emitidas. Para el año 2014 y 2013, este indicador es de 79,93 dólares por acción y 16.79 respectivamente.

b) Reserva legal

De acuerdo con el artículo 297 de la Ley de Compañías, la reserva legal deberá tener un porcentaje no menor al diez por ciento anual, hasta que alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)

Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si este, después de constituido, resultante disminuido por cualquier causa

c) Resultados acumulados

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante resolución SC.G.I.CI. CPTFRS.11.007 del 9 septiembre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 determinó que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Resultados Acumulados por Adopción por Primera vez a las NIIF, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición a la aplicación de las NIIF serán transferidos a la cuenta patrimonial "Resultados Acumulados" como subcuentas. Estos saldos acreedores no podrán ser distribuidos entre los accionistas.

El saldo acreedor de estas cuentas solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado, para absorber pérdidas, o devueltos en el caso de liquidación de la Compañía.

	Año 2.014	Año 2.013
i. Utilidades retenidas	27,913.00	15,822.29
ii. (Pérdidas) acumuladas	(197,977.40)	(194,975.39)
iii. Resultados acumulados NIIF	(24,917.06)	(24,917.06)
Total:	<u>(194,961.46)</u>	<u>(204,070.16)</u>

i. Utilidades retenidas

Está a disposición de los accionistas puede ser capitalizada, distribuir dividendos, pago de reliquidación de impuestos y ajustes por errores contables de años anteriores.

ii. Amortización de pérdidas

Las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo con las utilidades que obtuvieren dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

En caso de liquidación de la sociedad o terminación de sus actividades en el País, el saldo de pérdidas acumuladas durante los últimos cinco ejercicios, será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de las actividades.

**INTERCAUSER**

Servicio Integral de Construcción & Acabos

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2.014 y 2.013 (Expresado en US\$ dólares)

iii. Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes por la adopción por primera vez de las "NIIF", y que se registraron en el patrimonio en esta cuenta y generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

De registrar un saldo deudor este podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

25. Ingresos – composición

A continuación se muestra un detalle de la composición de los ingresos de la Compañía:

	Año 2.014	Año 2.013
Ventas de los Pinos	506,106.03	521,495.99
Ventas Tierra firme	133,321.13	80,000.00
Total:	639,427.16	601,495.99

26. Costo de ventas – composición

A continuación se muestra un detalle de la composición de los costos de la Compañía, establecido con base en la naturaleza del gasto:

	Año 2.014	Año 2.013
Costo ventas urb. Pinos	342,259.45	408,371.28
Costo ventas Tierra Firme II	83,772.72	41,249.84
Total:	426,032.17	449,621.12

27. Gastos de administración y ventas – composición

A continuación se muestra un resumen de los gastos de administración de la Compañía:

	Año 2014	Año 2013
Remuneraciones al personal	51,015.08	33,294.68
Beneficios sociales	3,868.88	4,689.53
Aportes IESS + fondos de reserva	10,177.13	4,288.35
Honorarios profesionales	7,203.84	2,790.74
Telecomunicaciones	2,409.62	300.18
Suministros y materiales	7,602.93	3,027.70
Impuestos y contribuciones	17,901.98	17,965.02
Depreciaciones	3,565.86	3,004.56
Otros menores	22,803.49	20,510.30
Total:	126,548.81	89,871.06

28. Situación fiscal

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico, por consiguiente los ejercicios económicos 2014, 2013 y 2012, se encuentran abiertos a revisión.

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento del R.O. 494 del 31 de Diciembre del 2004, incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

29. Precios de transferencia

La Compañía no mantiene ni registra transacciones relacionadas con personas naturales o sociedades, tal como lo indica la resolución No. 2430 publicada en el registro oficial 494 del 31 de diciembre del 2004.

30. Informe tributario

Por disposición establecida en el R.O 740 del 8 de enero del 2004 (Resolución 1071) el Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2014 y 2013 (Expresado en US\$ dólares)

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

31. Otras revelaciones

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas revelaciones y notas correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

32. Eventos subsecuentes

Al 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de preparación de este informe de auditoría (Marzo 27 del 2015), no se han producido eventos económicos importantes que en opinión de la Gerencia General deban ser revelados.

- Mediante acta del 20 de febrero del 2015 los accionistas resuelven la absorción de pérdidas acumuladas por \$(222.894,46) que correspondientes a:

• Pérdidas acumuladas	(197.977,40)
• Resultados adopción NIIF primera vez	(24.917,06)
Total	(222.894,46)

La absorción se efectúa mediante la compensación con "Cuentas por Pagar Accionistas", registrada en la cuenta contable 220301.
