

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
EXPRESADAS EN DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

1. IDENTIFICACIÓN Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 17 de noviembre del 2005, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

La Compañía tiene como objeto principal realizar estudios de factibilidad económica, diseños, planificación, promoción, compraventa, permuta, arrendamiento, administración, mantenimiento, fiscalización y construcción de obras civiles como: urbanizaciones, edificios, centros comerciales, clubes deportivos, parques industriales, viviendas, oficinas, locales comerciales, conjuntos habitacionales, instituciones educativas, jardines y demás bienes raíces.

Su principal fuente de ingresos constituye la construcción del proyecto inmobiliario Abriggo Plaza, contrato de construcción firmado el 24 de enero del 2013 con el Fideicomiso Mercantil Abriggo Plaza, del cual la Compañía es constituyente y beneficiario.

Debido a la relación comercial entre **PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.**, y este Fideicomiso, la posición financiera y de negocio en marcha depende fundamentalmente de las vinculaciones y de sus acuerdos establecidos. El contrato de construcción firmado entre las partes dio por terminado en el mes de diciembre del 2014, fecha en que se realizó la entrega del Proyecto Inmobiliario.

A fecha de emisión del presente informe, la Compañía mantiene operativo el Fideicomiso Mercantil Abriggo Plaza; debido al retraso en la escrituración y entrega de los departamentos a sus propietarios. La Administración de la Compañía y del Fideicomiso, esperan completar este proceso en el año 2015.

Mediante Escritura Pública celebrada el 9 de diciembre del 2014, la Compañía negocia la adquisición de un terreno en el sector de las Naciones Unidas de la ciudad de Quito, con la finalidad de desarrollar el Proyecto Inmobiliario Dream Plaza.

2. BASES DE PREPARACIÓN

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA., es una compañía regulada por la Superintendencia de Compañías y por lo tanto está sujeta a la preparación y presentación de sus Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

➤ **D e c l a r a c i ó n d e c u m p l i m i e n t o**

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) las cuales comprenden:

- ❖ Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- ❖ Normas Internacionales de Contabilidad (NIC);
- ❖ Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

➤ **B a s e s d e M e d i c i ó n**

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por ciertos pasivos que han sido ajustados para presentarse a su valor razonable o valor presente. Los pasivos medidos y presentados a su valor razonable son, principalmente, jubilación patronal e indemnización por desahucio.

➤ **M o n e d a F u n c i o n a l y d e P r e s e n t a c i ó n**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (NIC-21) "Efectos 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.

Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. En consecuencia los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 y 2013 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (dólares estadounidenses), moneda de curso legal en el Ecuador desde marzo del 2000.

➤ **E s t i m a c i o n e s y j u i c i o s c o n t a b l e s**

La Compañía hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Vida útil y porcentaje de depreciación

La Compañía revisa anualmente la vida útil y el porcentaje de depreciación estimados de las propiedades y equipos al final de cada período que se informa.

Provisiones de servicios para ingresos y gastos

La Compañía utiliza el método de porcentaje de realización para contabilizar los contratos de prestación de servicios. El uso de este método exige que la entidad estime los servicios ejecutados a la fecha como una proporción del total de servicios a realizar; los costos que no se puedan asociar a la proporción del ingreso ejecutado se registran como un activo.

Jubilación Patronal y Desahucio

El valor actual de las obligaciones por jubilación patronal y desahucio dependen de ciertos factores que se determinan sobre una base actuarial usando una serie de hipótesis. Las hipótesis usadas para determinar el costo neto incluyen la tasa de descuento. Cualquier cambio en estas hipótesis tendrá efecto sobre el valor en libros de estas obligaciones.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

➤ **Clasificación de Saldos Corrientes y No Corrientes**

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y los que están dentro del ciclo normal de la operación de **PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.**, y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

➤ **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias, inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

➤ **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar corresponden a préstamos entregados a partes relacionadas, anticipos y otros valores entregados a terceros que se realizan en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos, se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Para aquellas cuentas con riesgo de recuperación se estima un valor de incobrabilidad, el cual es reconocido en los resultados del periodo. La Gerencia analiza las cuentas por cobrar de acuerdo a sus vencimientos y provisiona aquellos saldos mayores a 360 días como incobrables al 100%.

➤ **Partes relacionadas**

Se considera parte relacionada con otra parte si una de ellas tiene la posibilidad de ejercer el control sobre la otra, o de ejercer influencia significativa sobre ella al tomar sus decisiones financieras y operativas.

Las operaciones con relacionadas son reveladas en los estados financieros, de acuerdo a la naturaleza de las relaciones existentes, y a los tipos de transacciones y elementos de las mismas. Estas operaciones se encuentran reveladas en base al volumen de las transacciones, ya sea en su cuantía absoluta o como proporción sobre una base apropiada y a las políticas de precios que se hayan seguido.

Las transacciones con partes relacionadas de contenido similar son presentadas en los estados financieros de manera desagregada por tipo de operación.

Actualmente **PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.**, mantiene las siguientes partes relacionadas:

- Fideicomiso Mercantil Abiggo Plaza
- Asociación de Cuentas en Participación Valeria Plaza
- Socios de la Compañía

Las transacciones que la Compañía, realiza con sus partes relacionadas son las siguientes:

- Prestación o recepción de servicios;
- Financiamiento (incluye préstamos y aportaciones a título de propiedad, ya sean en efectivo o especie)
- Garantías
- Contratos de gestión.

➤ **Impuestos corrientes**

Los impuestos corrientes corresponden a los créditos y obligaciones tributarias mantenidas por la Compañía, como sujeto pasivo de percepción y retención de impuestos.

Los activos por impuestos corrientes incluyen los créditos tributarios del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta; este último respecto a las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía, y a los pagos realizados en calidad de anticipos de Impuesto a la Renta.

Los pasivos por impuestos corrientes, corresponden al IVA causado en ventas, las retenciones del IVA, retenciones en la fuente y al Impuesto a la Renta por pagar.

➤ **Proyectos y obras en curso**

Los proyectos y obras en curso se miden inicialmente al costo. Estos activos corresponden a construcciones realizadas en propiedades de terceros.

➤ **Propiedades y equipos**

El costo de los elementos de propiedades y equipos es el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente en efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del período del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23.

Un elemento de propiedades y equipos se reconoce como activo, solo cuando es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y cuando el costo puede medirse con fiabilidad.

El costo de los elementos de propiedades y equipos comprenden; su precio de adquisición, incluidos aranceles e impuestos indirectos no recuperables y cualquier rebaja, más los costos de ubicación en el lugar de operación.

La Compañía ha escogido el Modelo del Costo para la medición posterior de los elementos de propiedades y equipos.

La depreciación se realiza en forma separada para cada parte o componente de un elemento de propiedades y equipos que tengan costos significativos con relación al costo total del elemento.

El cargo por depreciación de cada período se reconoce en el resultado del período, salvo que se incluya en el importe en libros de otro activo.

El importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil, con excepción de los bienes inmuebles en el que se utiliza el modelo de revaluación para presentar su costo a valor de mercado.

El valor residual y la vida útil de los elementos de propiedades y equipos diferentes de bienes inmuebles, son revisados al término de cada período anual.

La vida útil y valores residuales estimados de los elementos diferentes a los bienes inmuebles son:

A ctivo	V ida útil	% D epreciación	V alor residual
E dificio	20	5 %	40 %
V ehículos	5	20 %	30 %
M uebles y enseres	10	10 %	0 %
E quipo de oficina	10	10 %	0 %
E quipo de computación y software	3	33 %	0 %

➤ **Derecho fiduciario**

La inversión corresponde a los derechos fiduciarios adquiridos en calidad de constituyente de fideicomisos; los cuales tienen por objeto garantizar el desarrollo, construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias y afines de proyectos inmobiliarios.

➤ **Activos financieros**

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

➤ **Deterioro del valor de los activos**

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada período sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

➤ **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago con proveedores de bienes o servicios, partes relacionadas y terceros originados en el curso ordinario de la operación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

➤ **Obligaciones con terceros**

Las obligaciones con terceros se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, estas obligaciones se valoran por su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

➤ **Costos por intereses**

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

➤ **Beneficios a los empleados**

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que se presta el servicio relacionado.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio prestado por el trabajador en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la décimo tercera y décimo cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos intempestivos, de acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo, son reconocidas como gastos cuando se da término a la relación contractual.

Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos

Un plan de beneficios definidos es un beneficio post-empleo distinto del plan de contribuciones definidas. La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de

beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicios de 25 años en una misma compañía en forma continua o interrumpida; la obligación es calculada por separado para cada beneficiario del plan, estimando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; es descontada para determinar su valor presente y se le deduce el valor razonable de mercado de los activos asociados al plan.

La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas actuariales del año en el estado de resultados. El cálculo es realizado por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectada.

Adicionalmente, el Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio. El cálculo está regulado en el Código de Trabajo y su provisión es realizada por un actuario independiente usando el criterio de rotación de los empleados y la ocurrencia en el pago de este beneficio.

➤ **Capital social**

Las participaciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Bajo este concepto se registran los aportes para futura capitalización, las reservas, los resultados acumulados y otros resultados por adopción de las NIIF por primera vez.

➤ **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por prestación de servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- b. Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- c. El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d. Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

➤ **Reconocimiento de costos y gastos**

Se reconocen los costos y gastos en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. Los gastos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos.

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.

➤ **Participación a Trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

➤ **Impuesto a la Renta**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para el período 2014 está gravada a la tasa del 22% (22% para el 2013). De acuerdo con la normativa tributaria vigente el impuesto causado será el mayor entre el valor del impuesto a la renta y el anticipo calculado de impuesto a la renta.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes.

4. NUEVAS NORMAS Y NORMAS PUBLICADAS QUE NO ENTRAN EN VIGENCIA

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de **PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.**, respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2014.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigencia

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Fecha estimada de aplicación en la Compañía</u>
N IIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
N IIF 14 – Cuentas por regulaciones diferidas (Em itida en Enero 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
N IIF 15 – Ingresos de contratos con clientes. Sustituye a NIC 11, NIC 18, CIN IIF 31,15, 18 y SIC 31 (Em itida en M ayo 2014)	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Enmienda a la N IIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas (Fecha de	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Fecha estimada de aplicación en la Compañía</u>
enmienda: Septiembre 2014)		
Enmienda a la NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIIF 10 – Estados financieros consolidados (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIIF 11 – Acuerdos conjuntos (Fecha de enmienda: Mayo 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIIF 12 – Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 1 – Presentación de estados financieros (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 16 – Propiedades, planta y equipo (Fecha de enmienda: Mayo y Junio 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 19 – Beneficios a empleados (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 27 – Estados financieros separados (Fecha de enmienda: Agosto 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 34 – Información financiera intermedia (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Enmienda a la NIC 38 – Activos intangibles (Fecha de enmienda: Mayo 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Fecha estimada de aplicación en la Compañía</u>
Enmienda a la NIC 41 – Activos biológicos (Fecha de enmienda: Junio 2014)	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

No existen otras NIIF o interpretaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, misma que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas, de manera que estos riesgos no afecten significativamente al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados.

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. **PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.**, no mantiene una política de otorgar crédito, ya que actualmente el único cliente que mantiene es el Fideicomiso Abriggo Plaza, fideicomiso creado para el desarrollo del proyecto inmobiliario Abriggo Plaza, del cual la Compañía es constituyente y beneficiario.

Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones con terceros a medida que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Como política fundamental, la Compañía se asegura de contar con suficientes fondos para cumplir sus compromisos de pago, incluyendo el pago de obligaciones a terceros; lo cual

excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente, como los desastres naturales.

La Gerencia realiza un Presupuesto Operativo Anual (POA) para determinar los requerimientos de flujo de efectivo. Por lo general, la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período económico.

Riesgo de Mercado

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

Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene préstamos y obligaciones con terceros y las tasas de interés son las que se encuentren autorizadas por el Banco Central, por lo que la Gerencia considera que a la fecha de los estados financieros, la exposición al riesgo de tasa de interés no es relevante.

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda, por lo tanto, la administración considera que no existe un riesgo relacionado con la moneda en curso.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	2014	2013
Total pasivos	1,146,136	681,468
Menos: efectivo	(4,519)	(3,116)
Deuda neta	678,352	678,352
Total patrimonio	27,843	15,201
Índice deuda – patrimonio ajustado	0.04	0.02

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo están compuestos por:

	2014	2013
Caja	100	100
Bancos	4,419	3,016
Total	4,519	3,116

7. PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se presentan a continuación:

Cuentas por cobrar:

	2014	2013
Fideicomiso Abriggo Plaza (1)	273,668	65,011

Cuentas por pagar:

	2014	2013
Fideicomiso Abriggo Plaza (2)	321,329	110,456
Luis Contreras (3)	82,000	
Jenny Vásquez	1,464	
Total	404,793	110,456

(1) Corresponde a los valores originados en la prestación del servicio de construcción del proyecto inmobiliario Abriggo Plaza.

(2) Corresponde a los valores percibidos de los compradores de los departamentos del proyecto inmobiliario Abriggo Plaza; los cuales son enviados posteriormente al fideicomiso mercantil para su administración y control.

(3) Corresponde a dineros percibidos del socio de la Compañía en calidad de inversión, estos valores no mantienen fechas de vencimiento ni costos por intereses.

8. ANTICIPOS PROVEEDORES

El detalle de anticipos proveedores al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se detalla a continuación:

	2014	2013
Fabián Batallas (1)	530,000	
Andrés Baquero	1,537	
Luis Martínez		7,607
Luis Ichau Pupiales		3,200
Anticipos Proveedores Varios	1,847	1,520
Total	533,384	12,327

(1) Corresponde al anticipo entregado al señor Fabián Batallas para adquisición de un terreno, el cual se encuentra ubicado en el sector de la Avenida Naciones Unidas en la ciudad Quito. Inmueble en el cual se desarrollará el Proyecto Inmobiliario Dream Plaza.

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se componen de:

Activos:

	2014	2013
Retenciones en la fuente recibidas	10,544	10,446
Retenciones del IVA recibidas	9,048	8,439
Anticipo impuesto a la renta		27,481
IVA crédito tributario	543	16,153
Total	20,135	62,519

Pasivos:

	2014	2013
IVA en ventas	29,857	18,341
Retenciones en la fuente	419	1,686
Retenciones IVA	319	372
Total	30,595	20,399

10. PROYECTOS Y OBRAS EN PROCESO

Los saldos de proyectos y obras en proceso al 31 de diciembre del 2014 y 2013 corresponden a:

	2014	2013
Dream Plaza	11,817	-
Quinta San Luis (1)	-	26,483

Total	11,817	26,483
-------	--------	--------

(1) En el año 2014, el proyecto de la Quinta San Luis no pudo ser desarrollado y en consecuencia los valores invertidos fueron devueltos a sus beneficiarios; por lo que los gastos asumidos por la Compañía pasaron a formar parte de los resultados de este año.

11. PROPIEDADES Y EQUIPO - neto

El movimiento de propiedades y equipos durante los periodos 2014 y 2013 es como sigue:

2014

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Saldo Final
Terreno	2,376		2,376
Edificio	87,687		87,687
Vehículos	46,736		46,736
Muebles y enseres	3,041		3,041
Equipo de oficina	2,743		2,743
Equipo de computación	3,836		3,836
Software	1,316		1,316
	147,735	-	147,735
Depreciación acumulada	(14,580)	(9,834)	(24,414)
Total	133,155	(9,834)	123,321

2013

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Venta	Saldo final
Terreno	2,376			2,376
Edificio	87,687			87,687
Vehículos	30,804	46,736	(30,804)	46,736
Muebles y enseres	3,041			3,041
Equipo de oficina	2,743			2,743
Equipo de computación	3,591	245		3,836
Software	1,316			1,316
	131,557	46,981	(30,804)	147,735

(-) Depreciación acumulada	(20,661)	(7,460)	13,542	(14,580)
Total	110,896	39,521	(17,262)	133,155

12. DERECHO FIDUCIARIO

PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA., con fecha 1 de febrero del 2012, constituyó el Fideicomiso Mercantil denominado “Fideicomiso Abriggo Plaza”, el cual es administrado por Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El fideicomiso tiene por objeto principal el desarrollo, construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias y afines del proyecto inmobiliario Abriggo Plaza, el cual se desarrolla en el inmueble transferido por los constituyentes en calidad de patrimonio autónomo.

A l 31 de diciembre del 2014 y 2013, el valor del derecho fiduciario se presenta en:

	2014	2013
Fideicomiso Abriggo Plaza (1)	206,799	397,788

(1) En el año 2014, por instrucción de PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA. se realizaron aportes al patrimonio autónomo por un valor de US\$59,011; y se restituyeron valores a favor de la Compañía por un monto de US\$250,000.

13. PROVEEDORES

A l 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de proveedores están compuestos por:

	2014	2013
De bienes y servicios	12,320	50,970
Proveedores Ábriggo Plaza	105,876	27,657
Total	118,196	78,627

14. OBLIGACIONES CON SOCIOS Y TERCEROS

El detalle de obligaciones con socios y terceros al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es el siguiente:

2014	
Corriente:	
	Capital
Financiera CFC (1)	12,245

Felisa Vega	(2)	9,500
Total		21,745

No corriente:

		Capital	Interés	Monto
Ricardo Vintimilla	(3)	173,500	126,500	300,000
Luis Contreras	(4)	92,907		92,907
Jenny Vásquez	(4)	80,803		80,803
Luz España	(2)	10,372	588	10,960
Financiera CFC	(1)	20,774		20,774
Total		378,356	127,088	505,444

2013

		Capital	Interés	Monto
Ricardo Vintimilla	(3)	173,500	77,385	250,885
Luis Contreras	(4)	101,184	-	101,184
Jenny Vásquez	(4)	36,636	-	36,636
Luz España	(2)	9,964	408	10,372
Felisa Vega	(2)	9,500	67	9,567
Total		330,784	77,860	408,644

(1) Corresponde a un financiamiento para la adquisición de un vehículo.

(2) Obligaciones con terceros que se mantienen negociadas a una tasa de interés del 10%.

(3) Obligación que no generó intereses durante el periodo 2013, debido al acuerdo existente entre el prestatario y la Compañía. El valor del capital y el interés generado por esta obligación fueron negociados en el año 2012, a fin de que el monto total de la deuda alcance los US\$ 300,000; razón por la cual, en el periodo 2014 se reconocieron intereses por un valor de US\$ 49,115.

Con fecha 30 de noviembre del 2014, el señor Ricardo Vintimilla y la Compañía firman un convenio de pago, en la que se acuerda cancelar esta obligación mediante la entrega de 3 departamentos y 2 suites del Proyecto Inmobiliario Abriggo Plaza; los cuales serán entregados a **PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CÍA. LTDA.** en calidad de restitución de aportes del fideicomiso Mercantil Abriggo Plaza en el año 2015.

(4) Obligaciones que mantienen un periodo de gracia de 18 meses para el cobro de intereses, la tasa de interés de estas obligaciones es del 10%.

Las obligaciones con socios y terceros, excepto el financiamiento para adquisición del vehículo se encuentran garantizadas mediante la firma de pagarés.

15. OBLIGACIONES LABORALES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de obligaciones laborales están compuestos por:

	2014	2013
Participación trabajadores	4,690	951
Sueldos y salarios por pagar	3,972	-
Aportes y fondos de reserva	1,016	1,318
Vacaciones y otros beneficios	-	5,178
Décimo cuarto sueldo	783	1,034
Décimo tercer sueldo	657	500
Total	11,118	8,981

16. PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continua o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código de Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

De la misma forma, de acuerdo con el Código de Trabajo la Compañía tiene un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de éste pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

La jubilación patronal y la bonificación por desahucio han sido registradas basándose en los parámetros contables de la NIC 19 para beneficios a empleados. Los montos reconocidos en los estados financieros corresponden a los valores actuariales presentes de las Obligaciones por Beneficios Definidos. La Compañía no ha constituido ningún activo para cubrir las obligaciones contraídas, únicamente se tratan de reservas contables.

El saldo de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es de US\$ 12,510 y US\$ 8,346 respectivamente y se encuentra detallados de la siguiente forma:

	2014	2013
<u>Jubilación Patronal</u>		
Saldo inicial	5,374	3,829
A dición	3,338	1,545
Saldo final	8,712	5,374
<u>Bonificación por Desahucio</u>		
Saldo inicial	2,972	2,322
A dición	826	650

Saldo final

3,798

2,972

Total

12,510

8,346

17. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social

El capital social es de U\$S 1.000,00 dividido en 1.000 participaciones con un valor nominal de U\$S 1,00 cada una.

Aportes para futura capitalización

Corresponden a los valores aportados por los socios para incremento del capital; valor que se presenta en U\$S 7,535.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente al 5% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que esta alcance por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Corresponden a los saldos de pérdidas y utilidades de años anteriores que no han sido compensadas o distribuidas a sus socios.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

18. INGRESOS Y COSTOS DE VENTAS

Los valores generados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2014 y 2013, como ingresos y costos de ventas son los siguientes:

	2014	2013
<u>Ingresos</u>		
Servicios	949,526	1,301,803
Otros ingresos	30,388	34,621
Total	979,914	1,336,424
<u>Costos de venta</u>		
Materiales y suministros	670,291	936,499
Comercialización y otros costos	7,076	68,897
Estudios y permisos	14,790	51,444
Honorarios y servicios prestados	17,471	26,256
Costos financieros	-	13,725
Total	709,628	1,096,820
Margen de contribución	270,286	239,604

19. GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales generados por la operación del negocio durante los periodos 2014 y 2013 son los siguientes:

	2014	2013
De personal	91,662	102,857
Honorarios	7,358	20,002
Servicios públicos	3,320	2,398
Mantenimiento	13,754	62,389
Depreciaciones	9,834	7,460
Cuotas y contribuciones	3,027	8,852
Atención a clientes	177	94
Administrativos	7,571	2,356
Otros gastos	36,304	6,681
Gastos financieros	66,011	2,915
Total	239,018	216,004

20. IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en el periodo 2014 se calcula sobre la base del 22% de las utilidades tributarias. En el 2013 la tarifa fue de 22%. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales se encuentran sujetos a retención en los porcentajes conforme a lo señalado en la normativa tributaria.

La Compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... “Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo”.

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

Las conciliaciones tributarias preparadas por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para el período 2014 y la declarada en el período 2013 son las siguientes:

	2014	2013
(=) Utilidad Contable	31,268	6,338
(-) 15% Participación trabajadores	(4,690)	(951)
(+) Gastos no deducibles	36,768	8,226
(=) Utilidad gravable	63,346	13,613
Base Imponible 22%	63,346	13,613
(=) Impuesto causado	13,936	2,995
Anticipo de impuesto a la renta del período	10,524	3,302
(=) Impuesto a la renta determinado	13,936	3,302
(-) Anticipo pagado	(78)	(2,366)
(-) Retención en la fuente	(13,020)	(10,446)
(-) Créditos tributarios de años anteriores	(11,383)	(13,144)
(=) Crédito Tributario	(10,544)	(22,654)

Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto a la fecha de este informe están abiertos para revisión los ejercicios 2012 al 2014.

21. CUMPLIMIENTO A DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Al cierre del período 2014, la Compañía ha cumplido con informar y presentar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), la documentación requerida según el artículo 3 de la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de

delitos; así como también, debemos indicar que actualmente la persona designada como Oficial de Cumplimiento de la Compañía es el señor Christian Quillupangui.

22. CAMBIOS IMPORTANTES EN NORMAS TRIBUTARIAS

Reformas tributarias y arancelarias a aplicarse en el 2015

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Mediante suplemento del Registro Oficial No.405 del 29 de diciembre del 2014 se publica la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y a través del tercer Suplemento del Registro Oficial No. 407 del 31 de diciembre del 2014, se publica su respectivo Reglamento; ley que entre sus principales reformas establece lo siguiente:

- Residencia fiscal de personas naturales y sociedades, análisis de permanencia y ausencia.
- Se establece que el incremento patrimonial no justificado deba ser considerado como ingreso de fuente ecuatoriana.
- Ampliación de la exoneración del Impuesto a la Renta a 10 años para el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados.
- Tasa del 25% de impuesto a la renta sobre la participación directa o indirecta de accionistas en paraísos fiscales.
- Aplicación de retención del IVA en transacciones entre contribuyentes especiales; así como también, se establece que el exportador habitual retenga el 100% del IVA incluso a contribuyentes especiales (aplican excepciones).
- Los comprobantes de venta emitidos por transacciones superiores a los US\$20 tienen la obligación de identificar al adquirente.
- Conceptualización de impuestos diferidos, reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en tratamiento de: deterioro de activos, contratos de construcción, provisiones contables, ganancia en activos biológicos, pérdidas de ejercicios anteriores.
- No deducibilidad de los gastos por promoción y publicidad de comida chatarra.
- Cambios en los montos mínimos para obligarse a llevar contabilidad, en el caso de personas naturales.
- No deducibilidad de gastos por depreciación de activos revaluados.
- Ampliación de tarifa única para cálculo del Impuesto a la Renta para actividades de producción, cultivo, exportación y venta local de banano.

Sobretasas arancelarias en importaciones

Con fecha 11 de marzo del 2015, entro en vigencia la Resolución No.011-2015 emitida por el Comité de Comercio Exterior (COMEX), en la cual se establece una sobretasa arancelaria de carácter temporal y no discriminatoria sobre ciertos productos que son importados; con el propósito de regular el nivel general de importaciones, y de esta manera salvaguardar el equilibrio de la balanza de pagos, conforme el porcentaje ad valorem determinado para las importaciones a consumo de las subpartidas descritas en esta resolución. Estas sobretasas arancelarias son adicionales a los aranceles aplicables vigentes, conforme al Arancel del Ecuador y los acuerdos comerciales bilaterales y regionales de los que el Estado ecuatoriano es parte contratante.

A la fecha de emisión de este informe la Compañía no ha determinado los posibles efectos a futuro que ocasionara la aplicación de estas reformas.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2015 y la fecha de preparación de nuestro informe 11 de abril del 2015, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.