

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
Y 2013**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados de situación financiera	2
Estados de resultados integrales	3
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	4
Estados de flujos de efectivo	5 , 6
Notas a los estados financieros	7 a la 16

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

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

(Expresado en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos	3	3,178	28,376
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>23,779</u>	<u>18,121</u>
Total activos corrientes		<u>26,957</u>	<u>46,497</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Equipos y vehículos, neto	5	<u>15,998</u>	<u>17,687</u>
TOTAL		<u>42,955</u>	<u>64,184</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6	<u>17,102</u>	<u>43,769</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	<u>2,502</u>	<u>2,874</u>
TOTAL PASIVOS		<u>19,604</u>	<u>46,643</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social		800	800
Aportes futura capitalización		56,135	8,269
Resultados acumulados NIIF primera vez		(6,163)	(6,163)
Resultados acumulados		<u>(27,421)</u>	<u>14,635</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>23,351</u>	<u>17,541</u>
TOTAL		<u>42,955</u>	<u>64,184</u>

María José López de Alda González
Gerente General


Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	10		2,191,059
COSTOS DE VENTAS			<u>1,872,247</u>
MARGEN BRUTO			<u>318,812</u>
(INGRESOS) GASTOS:			
Gastos administrativos y generales	11	28,830	68,102
Gastos financieros		658	351
Intereses ganados			(9,815)
Otros		-	<u>(2,164)</u>
Total		<u>29,488</u>	<u>56,474</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(29,488)</u>	<u>262,338</u>
Menos (más):			
Impuesto a la renta corriente	8	12,939	43,661
Impuesto a la renta diferido		<u>(371)</u>	<u>(118)</u>
Total		<u>12,568</u>	<u>43,543</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL NETO DEL AÑO		<u>(42,056)</u>	<u>218,795</u>

María José López de Alda González
Gerente General



Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

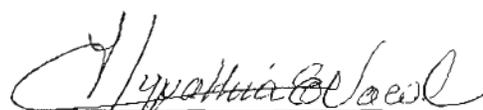
INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Resultado aplicación Niif primera vez</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	800	8,269	(6,163)	14,635	17,541
Pérdida neta				(42.056)	(42.056)
Aportes de accionistas	-	47,866	-	-	47,866
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>800</u>	<u>56,135</u>	<u>(6,163)</u>	<u>(27.421)</u>	<u>23,351</u>

María José López de Alda González
Gerente General



Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

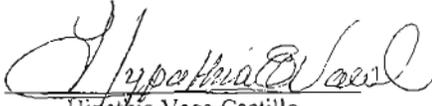
INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes		2,191,058
Efectivo pagado a proveedores	(76,540)	(2,134,964)
Otros	<u>(658)</u>	<u>9,816</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>(77,198)</u>	<u>65,910</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes (devolución) aportes de accionistas	<u>52,000</u>	<u>(120,000)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>52,000</u>	<u>(120,000)</u>
(Disminución) neto de efectivo en caja y bancos	(25,198)	(54,090)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>28,376</u>	<u>82,466</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>3,178</u>	<u>28,376</u>

María José López de Alda González
Gerente General



Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas en los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en U. S. dólares)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Conciliación entre la utilidad (pérdida) neta, con el efectivo neto, provisto por (utilizado en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	<u>(42,056)</u>	<u>218,795</u>
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta, con el efectivo neto, provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Deterioro (recuperación) de cuentas por cobrar		(2,164)
Depreciación de equipos y vehículos	1,688	1,827
Provisión impuesto a la renta	12,939	43,661
Impuestos diferidos	<u>(371)</u>	<u>(118)</u>
Total	<u>14,256</u>	<u>43,206</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumentos), disminuciones:		
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	(5,658)	(6,520)
Proyectos Inmobiliarios		1,868,379
Cuentas por pagar	<u>(43,740)</u>	<u>(2,057,950)</u>
Total	<u>(49,398)</u>	<u>(196,091)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>(77,198)</u>	<u>65,910</u>

María José López de Alda González
Gerente General



Hipathia Vaca Castillo
Contadora General

Ver notas en los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Metrohabitat C. A. es una compañía Anónima constituida en la República del Ecuador el 22 de agosto del 2006, cuyo objeto principal es la actividad relacionada con los negocios inmobiliarios tales como: la promoción de edificaciones, administración de edificios lotizaciones, compra venta de inmuebles, construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios y cualquier otra actividad contractual relacionada con bienes inmobiliarios. Para realizar su objeto social, podrá celebrar todos los actos y contratos civiles y mercantiles que fueren necesarios, para el cumplimiento de su actividad; podrá participar en el capital de otras compañías, así como recibir aportes de capital sea en numerario o especies. Adquirir, ceder y transferir acciones y participaciones de otras compañías a la vez y podrá aceptar representaciones, agencias y mandatos de carácter mercantil, que tengan relación con el objeto social de la compañía

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

Bases de preparación.- Los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Metrohabitat C. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan:

Efectivo en caja y bancos.- Constituye efectivo mantenido en caja y depósitos realizados en cuentas corrientes, los cuales pueden transformarse rápidamente en efectivo.

Valuación de Proyectos Inmobiliarios.- Los Proyectos Inmobiliarios se presentan al costo de construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado, menos todos los gastos de terminación y los gastos necesarios para la venta.

Valuación de equipos y vehículos.- Al costo de adquisición. El costo de equipos y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada de, 5 para equipos de computación y, 8 para vehículos.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de equipos y vehículos se medirán inicialmente por su costo.

Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento inicial, los equipos y vehículos son registrados al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

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

Venta de bienes.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

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

Deterioro del valor de los activos.- Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.- El efectivo mantenido en caja y depósitos en cuentas corrientes, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.- Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.- Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Impuestos.- Representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos corrientes y diferidos.- Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Activos financieros.- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

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

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Pasivos financieros

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

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

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

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

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.- La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos, aportaciones de los empleados	Julio 1, 2014
Modificaciones NIC 16 y NIC 38	Clarificación de métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas.	Enero 1, 2016
	Estados financieros separados	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros no tendrán un impacto importante sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros adjuntos conforme a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración de la compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos 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.

A continuación se detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

Vida útil y valor residual de equipos y vehículos:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de los equipos y vehículos involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos y pasivos por impuestos diferidos:

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo, es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o, el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Provisiones:

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Un resumen de efectivo en caja y bancos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Caja	2	2
Bancos	<u>3,176</u>	<u>28,374</u>
Total	<u>3,178</u>	<u>28,376</u>

4. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Anticipos a proveedores	1,105	189
Garantía Proinmobiliaria	10,000	10,000
Retenciones en la fuente		265
Anticipo impuesto a la renta empresa	<u>12,674</u>	<u>7,667</u>
Total	<u>23,779</u>	<u>18,121</u>

Al 31 de diciembre del 2014, la compañía registra en sus estados financieros una cuenta por cobrar a la empresa Proinmobiliaria por US\$. 10.000, la misma que se mantiene desde años anteriores. La empresa no ha considerado registrar una provisión para esta cuenta, en vista que tiene previsto recuperarla en el presente año.

5. EQUIPOS Y VEHÍCULOS

Un resumen de equipos y vehículos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Vehículos	26,676	26,676
Equipos de computación	<u>2,711</u>	<u>2,711</u>
Total al costo	29,387	29,387
Menos depreciación acumulada	<u>13,389</u>	<u>11,700</u>
Equipos y vehículos, neto	<u>15,998</u>	<u>17,687</u>

Los movimientos de equipos y vehículos, fueron como sigue:

Diciembre 31,.....	Diciembre 31,
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Adiciones / (retiros)	
(en U. S. dólares).....	
Movimiento del costo:		
Vehículos	26,676	26,676
Equipos de computación	<u>2,711</u>	<u>2,711</u>
Total	<u>29,387</u>	<u>29,387</u>
Movimiento de la depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	11,700	9,873
Depreciación del año	<u>1,689</u>	<u>1,827</u>
Saldo al final del año	<u>13,389</u>	<u>11,700</u>
Equipos y vehículos, neto	<u>15,998</u>	<u>17,687</u>

6. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Accionistas	4,135	
Impuesto a la renta empresa	12,939	43,661
Retenciones en la fuente	<u>28</u>	<u>108</u>
Total	<u>17,102</u>	<u>43,769</u>

7. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un detalle de pasivos por impuestos diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Equipos y vehículos	<u>2,502</u>	<u>2,874</u>
Total	<u>2,502</u>	<u>2,874</u>

8. IMPUESTOS A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida tributaria), es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U. S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros	(31,155)	262,338
Más:		
Gastos no deducibles		2,275
Menos:		
Amortización de pérdidas		66,153
Utilidad (pérdida) gravable	(31,155)	198,460
Impuesto a la renta cargado a resultados	-	43,661
Anticipo calculado (1)	12,939	7,932

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	43,661	10,334
Provisión	12,939	43,661
Pagos	(43,661)	(10,334)
Saldo al final del año	12,939	43,661

ASPECTOS TRIBUTARIOS

Situación fiscal.- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores, contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando la empresa haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.- Con fecha 29 de diciembre del 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Impuesto a la Renta

Ingresos Gravados

Se consideran ingresos de fuente ecuatoriana y por lo tanto gravados con el Impuesto a la Renta los provenientes de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

Exenciones

Si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.

La ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones, será considerada como ingreso gravado con el Impuesto a la Renta. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.

Los ingresos que obtengan los fideicomisos mercantiles no estarán gravados con Impuesto a la Renta, siempre que no realicen una actividad empresarial y los constituyentes o beneficiarios no sean residentes en paraísos fiscales.

Los rendimientos por depósitos a plazo fijo pagados por las instituciones financieras nacionales a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija realizadas por sociedades, se encuentran gravados con Impuesto a la Renta.

Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", tendrán una exoneración de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversiones se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

Deducibilidad de Gastos

No será deducible el gasto por depreciación de activos revaluados.

Las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país, tendrán una deducción del 150% adicional por un período de dos años.

Se establecen nuevas condiciones para la eliminación de los créditos incobrables.

Mediante reglamento se establecerán límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.

Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, en los casos y condiciones determinados en el Reglamento.

No serán deducibles las pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.

No será deducible el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

Utilidad en la Enajenación de Acciones

El cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital será como sigue:

- El ingreso gravable será el valor real de la enajenación.
- El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera. También serán deducibles los gastos directamente relacionados con la enajenación.

Tarifa de Impuesto a la Renta

La tarifa general del Impuesto a la Renta es del 22%, no obstante la tarifa se incrementará al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Se establece un Impuesto Único para el sector bananero que oscila entre 1.25% y 2%.

Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como "sustituto" del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.

Se modifican los porcentajes de retención en la fuente de Impuesto a la Renta en los pagos que se efectúen por concepto de pagos de primas de cesión o reaseguros en el exterior, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- El 75% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades sin establecimiento permanente en el Ecuador, cuando no superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros.
- El 50% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades sin establecimiento permanente en el Ecuador, cuando superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros,
- En caso de que la sociedad aseguradora del exterior sea residente fiscal, esté constituida o ubicada en paraísos fiscales, por el pago se retendrá en la fuente sobre el 100% de la prima.

Anticipo de Impuesto a la Renta

Para efectos del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá tomar en cuenta el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto en el rubro del activo y como en el patrimonio.

Se excluyen del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador

Impuesto a los Activos en el Exterior.- Se establece como hecho generador de este impuesto a la "tenencia de inversiones en el exterior".

Impuesto a la Salida de Divisas.- Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos del ISD únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.

Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- El capital social de la compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una.

Resultados aplicación por primera vez de las NIIF.- Incluye valores resultantes de los ajustes originados de la aplicación por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor 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 en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Un detalle de ajustes registrados en la cuenta resultados aplicación por primera vez de las NIIF, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Regulación provisión de cuentas incobrables	(949)	(949)
Regulación saldos gastos preoperativos	(40,320)	(40,320)
Regulación depreciaciones de equipos y vehículos	46,192	46,192
Impuestos diferidos	<u>(11,086)</u>	<u>(11,086)</u>
Total	<u>(6,163)</u>	<u>(6,163)</u>

10. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos percibidos por la compañía provienen de la venta de inmuebles.

Un resumen de los ingresos recibidos por la compañía, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Identificación del Propietario</u>		
Gisela Terán		258,587
Esteban Abad		428,569
María Cristina Iturralde		199,793
Rómulo García		149,683
Enrique Maldonado		221,100
Enrique Lara Revelo		184,383
Martha Hidalgo		190,832
Martha Cecilia Yépez		221,312
Gloria Cuesta		149,700
José García		<u>187,100</u>
Total		<u>2,191,059</u>

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES

Un resumen de gastos de administración y generales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Capacitación		1.080
Honorarios	15,729	9,097
Mantenimiento edificios e instalaciones	3,535	38,966
Seguros y reaseguros	869	850
Suministros y materiales	67	
Depreciaciones	1,689	1,827
Transporte y fletes		856
Gastos de gestión	3,307	4,581
Gastos de viaje		1,838
Agua, luz y telecomunicaciones	3,170	457
Servicios varios		337
Impuestos y contribuciones	464	8,194
Suministros y materiales	-	<u>19</u>
Total	<u>28,830</u>	<u>68,102</u>

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

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

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración de la compañía en Marzo 18 del 2015 y serán presentados a los señores Accionistas y a la Junta General para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de General sin modificaciones.
