



GARISA S. A.
GRUPO CORPORATIVO
DE ASESORES Y AUDITORES

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

Calle Oe 3c N63-253 y Nazacota Puento ● Sector El Rosario
Telf.: (593-2) 2591 705 ● 2591 706 ● 2535 942 ● Casilla 1704-10533
e-mail: garisa@grupogarisa.com ● Quito - Ecuador

1. ANTECEDENTES

La compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 16 de enero del 2007, ante el Notario Tercero del Cantón Quito, Doctor Roberto Salgado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 16 de mayo del 2007.

La compañía Perfilam Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de julio de 1976, ante el Notario Quinto del Cantón Quito, Doctor Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 6 de julio de 1978.

La compañía Dimaaluminio Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 21 de octubre de 1996, ante el Notario Décimo Segundo del Cantón Quito, Doctor Jaime Nolivos Maldonado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de noviembre de 1996.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., celebrada el 31 de mayo del 2010 resolvió transformar la Sociedad a Compañía Anónima, codificar sus estatutos, cambiar la denominación de la compañía por Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., denominación aprobada por la Superintendencia de Compañías, la fusión por absorción y aumento de capital con las empresas Perfilam Cía. Ltda. y Dimaaluminio Cía. Ltda. De igual forma aprobó las bases de la fusión por absorción, tanto para la compañía absorbente como para las absorbidas, se fusionarán aplicando el valor de mercado a los activos tangibles e intangibles, aceptó el traspaso a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. a valor de mercado, en bloque, a título universal todos los activos y pasivos de las compañías absorbidas, conoció el aumento de capital como producto de la fusión, aprobó la reforma de su estatuto social y, autorizó a su Representante Legal para que realice las gestiones acordadas.

El 29 de diciembre del 2010 la Superintendencia de Compañía emitió la Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.10.004228, mediante la cual aprueba la transformación de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda. en Sociedad Anónima; el cambio de denominación a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., simultáneamente la fusión por absorción con las compañías Perfilam Cía. Ltda. (Absorbida) y Dimaaluminio Cía. Ltda. (Absorbida), el aumento de capital por efecto de la fusión de US\$. 5.000 a US\$. 73.700; la adopción de nuevos estatutos de la compañía absorbente; y la disolución sin liquidación de las compañías absorbidas en los términos constantes en las referidas escrituras.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. es una Sociedad Anónima constituida en la República del Ecuador el 21 de julio del 2010, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas en el País o en cualquiera del exterior. La compañía tiene como objeto desarrollar actividades relacionadas con la construcción y edificación, aplicando sistemas constructivos, modulares; así como la industrialización de partes y piezas, aplicadas a la construcción y áreas afines y complementarias. La compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas, acordes con su objeto social.

2.1 SITUACIÓN ACTUAL DE LA EMPRESA

La compañía ha registrado pérdidas operativas durante los últimos tres años las mismas que ascienden a US\$. 767.190. Adicionalmente, hemos podido identificar problemas significativos de liquidez, originado principalmente por una contracción importante de sus operaciones y por la deficiente recuperación de las cuentas por cobrar comerciales, situación que ha dificultado a la compañía a cumplir con sus obligaciones comerciales.

Las pérdidas recurrentes junto con los asuntos mencionados en el párrafo anterior indican la existencia de una incertidumbre importante, que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha.

Debido a la importancia de los asuntos mencionados en párrafos anteriores, la Administración de la compañía consideró necesario convocar a los accionistas de la empresa, para tratar varios asuntos los mismos que se presentan en extracto en los siguientes párrafos:

Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de julio del año 2014

En esta fecha se reúne la Junta General de Accionistas para analizar el avance y la situación actual del Proyecto El Portal de Casa Grande, en vista de la imposibilidad de la compañía de seguir con dicho Proyecto por falta de liquidez, el mismo que está construido en el terreno de propiedad del Señor Iván Macías Obando al cual se le adeuda el valor de US\$. 692.361.

Los valores involucrados en esta transacción se encuentran registrados en los estados financieros de la compañía como sigue: en las cuentas del activo de inventarios, Proyecto El Portal de Casa Grande por US\$. 548.408 y en la cuenta Propiedades de Inversión, el costo revaluado del terreno por el valor de US\$. 1.088.141. Cabe indicar que el costo del terreno antes del revalúo practicado fue de US\$. 880.000.

La Gerencia General recomienda la rescisión de todos los contratos celebrados entre la empresa y el Señor Iván Macías Obando. La Junta General de Accionistas acepta la propuesta y autoriza a la Administración para que realice el levantamiento de la hipoteca abierta otorgada por el Gerente General a favor del Señor Iván Macías Obando, el acta de compromiso de pago y participación de utilidades, el contrato de compraventa de 300 lotes de terreno, el contrato de derecho de usufructo de la fase uno del Proyecto, la devolución de pagarés firmados por el Gerente General de la compañía cuyo valor asciende a US\$. 450 mil, y autoriza al gerente general para que suscriba la escritura pública de resciliación del contrato de compraventa celebrada, y realice todas las gestiones pertinentes para dejar sin efecto los acuerdos establecidos previamente.

Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de noviembre del año 2014

En esta fecha se reúne la Junta General de Accionistas para analizar la situación actual de la empresa, y concluyen que en las actuales circunstancias es procedente efectuar la venta de activos y pasivos de la compañía, transacción que se realizaría considerando los valores registrados en los libros contables de la empresa, para lo cual deberá observarse disposiciones legales y nomas que regulan este tipo de actos. La Junta General de Accionistas luego de revisar los balances y constatar la situación actual de la compañía autoriza expresamente al Gerente General para que suscriba actos y contratos, necesarios para formalizar la venta total de activos y pasivos de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. a la compañía Prolingua S. A.

3. 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 Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. 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 períodos que se presentan:

Efectivo en caja y bancos.- Incluye dinero mantenido en caja y depósitos efectuados en cuentas corrientes, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

Valuación de inventarios.- Los inventarios son presentados al costo de adquisición 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 propiedad, planta y equipos.- Propiedades al costo revaluado, maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres, equipos de computación y vehículos al costo de adquisición, el costo de maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de, 10 para maquinarias, equipos de oficina y muebles y enseres, 3 para equipos de computación y, 5 para vehículos.

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

El costo de maquinaria comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de la maquinaria.

Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

Valuación de propiedades de inversión.- La propiedades de inversión se encuentra valuadas a valor razonable, considerado como costo atribuido.

Propiedades de inversión.- Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta.

Inversiones en acciones.- Se registran a su valor nominal, constituye acciones que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles.

Activo intangible.- Los activos intangibles se presentan al valor razonable, establecido mediante valoración practicada en el año 2008 por los peritos calificados Acurio & Asociados S. A.

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.

Prestación de servicios.- Los ingresos por servicios, neto de descuentos concedidos son reconocidos en el estado de resultado integral en el período en que se presta el servicio, lo cual sucede generalmente al momento de la emisión de la factura.

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.

Obligaciones por beneficios definidos.- Se registran en resultados del ejercicio, en base a los correspondientes cálculos matemáticos actuariales, efectuados por un profesional independiente.

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 comerciales y otras 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 efectuados 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.- El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad contable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos 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, 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 sí, 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 propiedad, planta y equipos:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipos 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.

Obligaciones por beneficios definidos:

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la Sección 28 de las Niif para las Pymes “Beneficios a Empleados”, es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF 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.

Valor justo de propiedad, planta y equipos:

La compañía ha determinado el valor justo de propiedad, planta y equipos significativos como parte del proceso de adopción de las NIIF.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

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.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U. S. dólares)	
Clientes (1)	110,746	145,872
Provisión cuentas incobrables	(11,806)	(10,916)
Total	98,940	134,956

(1) Incluye cuentas por cobrar a clientes que se encuentra en reclamo judicial, su valor asciende a US\$. 81 mil aproximadamente, el cual representa el 73 % del total de cartera.

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	10,916	14,180
Provisión (recuperación) de deterioro	<u>890</u>	<u>(3,264)</u>
Saldo al final del año	<u>11,806</u>	<u>10,916</u>

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Proyectos inmobiliarios en ejecución (1)	866,338	857,919
Materiales de construcción	50,709	110,448
Importaciones en tránsito	15,256	1,957
Provisión por deterioro	<u>(3)</u>	<u>(12,523)</u>
Total	<u>932,300</u>	<u>957,801</u>

(1) Un detalle de Proyectos inmobiliarios en ejecución, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Ninallacta (2)	313,067	310,219
El Portón de Casa Grande (3)	548,408	546,730
Armonía	4,858	965
Otros	<u>5</u>	<u>5</u>
Total	<u>866,338</u>	<u>857,919</u>

- (2) Proyecto Ninallacta.- Constituye valores de planillas pendientes de ser liquidadas por parte del responsable de este Proyecto, al momento se encuentra en demanda judicial y se desconoce su desenlace (ver Nota 23).
- (3) Proyecto El Portón de Casa Grande.- Constituye costo de obras efectuadas en el terreno ubicado en la Provincia de Guayas, Cantón Milagro, adquirido al Señor Iván Macías, las mismas que van a ser liquidadas durante el proceso de adquisición de activos y pasivos que va a realizar la empresa Prolingua S. A.

6. 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 proveedores	179,777	145,783
Retenciones en la fuente	4,792	9,006
Anticipos de impuesto a la renta	21,753	15,788
Impuesto a la salida de divisas	567	567
Crédito tributario Iva	5,982	
Otros	<u>14,978</u>	<u>15,088</u>
Total	<u>227,849</u>	<u>186,232</u>

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de propiedad, planta y equipos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U. S. dólares)	
Terrenos	112,740	112,740
Edificios	359,915	359,915
Muebles y enseres	37,453	37,453
Maquinarias y equipos	199,179	199,179
Equipo de computación	34,116	34,116
Vehículos	34,873	34,873
Herramientas	2,426	2,426
Adecuaciones	278	278
Total al costo	780,980	780,980
Menos depreciación acumulada	432,725	391,633
Propiedad, planta y equipos, neto	348,255	389,347

Los movimientos de propiedad, planta y equipos, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	Adiciones
	(en U. S. dólares)	
Movimiento del costo:		
Terrenos	112,740	112,740
Edificios	359,915	359,915
Muebles y enseres	37,453	37,453
Maquinarias y equipos	199,179	199,179
Equipo de computación	34,116	34,116
Vehículos	34,873	34,873
Herramientas	2,426	2,426
Adecuaciones	278	278
Total	780,980	780,980
Movimiento de la depreciación acumulada:		
Saldo al inicio del año	391,633	349,388
Depreciación del año	41,092	42,245
Saldo al final del año	432,725	391,633
Propiedad , planta y equipos, neto	348,255	389,347

8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del año 2014 el saldo de propiedad de inversión asciende a US\$. 1.088.141, correspondiente a avalúo del terreno ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón Milagro - Naranjito, antigua hacienda “San Miguel”, sector banco de arena, con una superficie de 58.954,77 metros, practicado por un perito independiente, debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías.

Según lo estipulado en la escritura de compra y venta, celebrada el veinte y nueve de agosto del 2011, en dicho predio se llevará a cabo el Proyecto habitacional denominado “El Portón de Casa Grande”, el mismo que fue aprobado por el Ilustre Municipio del Cantón Milagro el 26 de julio del año 2011.

9. INVERSIONES EN ACCIONES

Constituye inversión que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles, cuyo valor asciende a US\$. 19.797, correspondientes al título numero 3584 por 3 acciones, cada una de US\$. 6.599.

10. ACTIVO INTANGIBLE

Sistema Constructivo Multiespacio 2000.- En el año 2008, la empresa Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., contrató con la compañía Acurio & Asociados S. A., peritos calificados por la Superintendencia de Compañías, la valoración de un sistema de construcción denominado Sistema Constructivo Multiespacio 2000. Como resultado de dicha valoración, la empresa Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., registró a valor presente el mencionado sistema de construcción por un valor de US\$. 2.446.836,09.

Dicho activo se presenta en los estados financieros de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., en razón que el 29 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañía emitió la Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.10.004228, mediante la cual aprobó la transformación de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., en Sociedad Anónima y el cambio de denominación a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.

En el mes de abril del año 2014 la empresa fue objeto de intervención por parte de la Superintendencia de Compañías. Dicha intervención tuvo su origen en una denuncia presentada por un accionista de la empresa, fundamentada principalmente en el reclamo de derechos de autoría del Sistema Constructivo Multiespacio 2000, registrado en los estados financieros de la compañía y, la liquidación de las correspondientes regalías por la utilización de dicho activo intangible. En base al análisis efectuado a los libros sociales y contables, la Administración de la empresa consideró prudente revertir el saldo registrado en la contabilidad de la compañía en la cuenta de activo diferido denominado Sistema Constructivo Multiespacio 2000 cuyo valor asciende a US\$. 2.446.836,09.

Debido a la importancia del asunto mencionado en el párrafo anterior, la Gerencia General de la compañía consideró necesario convocar a una Junta General Extraordinaria de Accionistas, la misma que se llevó a cabo el día martes 22 de Julio del 2014, para tratar entre los puntos del orden del día, la valoración, registro y ajuste del saldo de la cuenta del activo intangible denominada Sistema de Construcción denominado Sistema Constructivo Multiespacio 2000 cuyo valor asciende a US\$. 2.446.836,09. Por decisión de la mayoría de concurrentes a dicha Junta se aprobó la recomendación planteada por la Gerencia General, en el sentido de eliminar dicho activo en su totalidad, y autorizó para que instruya al Contador de la empresa en el registro correspondiente, el mismo que fue considerado para la preparación de los estados financieros de la compañía correspondientes al año 2014.

11. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de activo por impuestos diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Cuentas por cobrar	2,544	983
Propiedad, planta y equipos	26,763	26,163
Inventarios		1,412
Retenciones en la fuente		38,787
Obligaciones por beneficios definidos	<u>851</u>	<u>2,737</u>
Total	<u>30,158</u>	<u>70,082</u>

12. PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS BANCARIOS

Un detalle de préstamos y sobregiros bancarios, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Banco Pichincha, operación No. 0152242800, a una tasa de interés anual del 11,20% con vencimiento a 176 días plazo.		1,129
Banco Pichincha, operación No. 1756095-00, a una tasa de interés anual del 11,20 % con vencimiento a 540 días plazo.		19,791
Sobregiros bancarios	<u>7,273</u>	<u>1,638</u>
Total	<u>7,273</u>	<u>22,558</u>

Según confirmación bancaria recibida del Banco Pichincha, al 31 de diciembre del 2014 la empresa no mantiene obligaciones con dicha Institución Bancaria, sin embargo los registros contables de la compañía presentan un saldo por pagar de US\$. 13.014.

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Proveedores	205,619	199,808
Tarjeta crédito Visa		1,725
Impuesto a la renta empresa	30,415	31,622
Impuestos	849	6,405
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	2,299	8,177
Sueldos y comisiones	25,523	26,829
Anticipos de clientes	128,264	29,954
Banco Pichincha (valor no confirmado por el banco)	13,014	
Otros	<u>5,933</u>	<u>28,821</u>
Total	<u>411,916</u>	<u>333,341</u>

14. PRÉSTAMOS DE PERSONAS NATURALES

Un resumen de préstamos de personas naturales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Alejandro Jarrin, (ver Nota 22)	2,207	
Diego Jarrin, (ver Nota 22)	28,401	29,091
Julio Aguilar Zambrano	10,000	10,000
Marcia Vaca Castillo, (ver Nota 22)	10,000	10,000
Patricio Dueñas	20,141	20,141
Héctor Chávez	<u>6,308</u>	<u>57,480</u>
Total	<u>77,057</u>	<u>126,712</u>

15. GASTOS ACUMULADOS

Un detalle de gastos acumulados, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Décimo tercer sueldo	1,086	992
Décimo cuarto sueldo	2,600	3,057
Fondos de reserva	<u>355</u>	<u>1,256</u>
Total	<u>4,041</u>	<u>5,305</u>

16. PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 constituyen préstamos otorgados por personas naturales y jurídicas, los cuales fueron garantizados mediante pagarés, firmados por el Representante Legal de la compañía, con vencimientos diferentes hasta diciembre del año 2015.

Un detalle de préstamos a largo plazo, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
FCIG Ecuador S. A.	11,713	
Alejandro Jarrin (ver Nota 22)	12,340	
Diego Jarrin (ver Nota 22)	12,542	
Pablo Cuvi	100,000	100,000
Iván Macías Obando	692,361	692,361
Fernando Rojas	15,418	15,418
Marcia Vaca Castillo (ver Nota 22)	9,805	
Ricardo Oña	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Total	<u>904,179</u>	<u>857,779</u>

Hasta el 31 de diciembre del 2014 la empresa recibió varios préstamos de la empresa Prolingua S. A., principal accionista de la compañía, su valor asciende a US\$. 1.821.858.

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un detalle de obligaciones por beneficios definidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Jubilación patronal	98,462	106,224
Bonificación por desahucio	<u>15,215</u>	<u>14,964</u>
Total	<u>113,677</u>	<u>121,188</u>

Jubilación Patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los empleados que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores, sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2014 la compañía tiene registrada provisiones por dicho concepto, sustentadas en estudios actuariales, preparados por profesionales independientes, basado en el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado. Para el cálculo actuarial se consideró una tasa anual de descuento del 5 %.

Los movimientos de jubilación patronal, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	106,224	105,040
Provisión (reversión)	(7,289)	1,184
Pagos	<u>(473)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>98,462</u>	<u>106,224</u>

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por el empleador o por el empleado, el empleador bonificará al empleado con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador. Al 31 de diciembre del 2014 la compañía tiene registrada provisiones por dicho concepto, sustentada en estudios actuariales, preparados por profesionales independientes.

Los movimientos de bonificación por desahucio, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	14,964	13,371
Provisión	<u>251</u>	<u>1,593</u>
Saldo al final del año	<u>15,215</u>	<u>14,964</u>

18. IMPUESTO 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 (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	(216,006)	(105,972)
Más:		
Gastos no deducibles	170,634	16,351
Menos:		
Deducción por pago a trabajadores por discapacidad	<u>-</u>	<u>11,828</u>
Pérdida tributaria	<u>(45,372)</u>	<u>(101,449)</u>
Anticipo calculado (1)	<u>30,415</u>	<u>31,622</u>

(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,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	31,622	33,828
Provisión	30,415	31,622
Pagos y/o compensaciones	<u>(31,622)</u>	<u>(33,828)</u>
Saldo al final del año	<u>30,415</u>	<u>31,622</u>

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 Reformatoria 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.

19. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- El capital social de la compañía asciende a US\$. 73.700 de los Estados Unidos de América, dividido en 73.700 acciones nominativas y ordinarias de US\$. 1,00 cada una.

Aportes futura capitalización.- Constituyen valores comprometidos por los accionistas de la compañía, los mismos que serán destinados para aumentar el capital social de la empresa.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de capital.- Incluye saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores respectivamente, transferidos a esta cuenta. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizada en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las últimas del ejercicio económico concluido, si las hubiere. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo ni para pagar el capital suscrito no pagado.

Superávit por revaluación.- Representa el efecto neto de los ajustes efectuados, resultantes de la valuación de propiedad, planta y equipos, activo intangible y propiedad de inversión. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o, utilizarse para compensar pérdidas.

Un detalle del saldo de la cuenta superávit por valuación, es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2014</u> <u>2013</u> (en U. S. dólares)	
Sistema de Construcción Multiespacio 2000 (registro proveniente del cambio de denominación de la Compañía Icaecua)		2,446,836
<u>Edificios:</u>		
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle “H”, (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	109,993	109,993
Calle la Isla N28-13 y Selva Alegre (registro proveniente de la fusión con Dimaaluminio)	46,908	46,908
<u>Terrenos:</u>		
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle “H”, (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	207,168	207,168
Cantón Milagro, Km.5.5 de la vía Milagro - Naranjito (ver Nota 8)	208,141	208,141
<u>Vehículos:</u>		
Registro proveniente de la fusión con Perfilam	<u>25,105</u>	<u>25,105</u>
Total	<u>597,315</u>	<u>3,044,151</u>

Resultados acumulados por adopción de las Niif.- Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción 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 acumulados por adopción de las Niif, es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2014</u> <u>2013</u> (en U. S. dólares)	
Regulación provisión cuentas incobrables	2,886	2,886
Regulación depreciaciones propiedad, planta y equipos	(109,089)	(109,089)
Regulación provisión jubilación patronal	(6,310)	(6,310)
Regulación bonificación por desahucio	(254)	(254)
Impuestos diferidos	<u>27,064</u>	<u>27,064</u>
Total	<u>(85,703)</u>	<u>(85,703)</u>

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos de actividades ordinarias, es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2014</u> <u>2013</u> (en U. S. dólares)	
Ingresos por venta de bienes	250,685	575,208
Ingresos por prestación de servicios	<u>70,968</u>	<u>310,654</u>
Total	<u>321,653</u>	<u>885,862</u>

21. GASTOS DE PERSONAL Y ADMINISTRATIVOS

Un resumen de gastos de personal y administrativos, reportados en los estados financieros, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Gastos del personal:</u>		
Sueldos y beneficios sociales	166,636	205,065
Honorarios profesionales	32,534	41,789
Capacitación	9	40
Alimentación	636	774
Asistencia medica	1,807	9
Agasajos y otros	<u>439</u>	<u>935</u>
Total	<u>202,061</u>	<u>248,612</u>
<u>Gastos administrativos:</u>		
Arrendamiento de inmuebles		4,440
Mantenimiento y reparaciones	1,050	1,360
Combustibles y lubricantes	18	191
Promoción y publicidad		3,034
Suministros y materiales de aseos	204	427
Trasporte y fletes	471	1,645
Seguros y reaseguros	2,003	1,384
Gastos de gestión	34	4,740
Patentes y contribuciones	34,893	392
Gastos de viaje		1,327
Gastos de bodega	3	60
Cafetería	321	336
Vigilancia y seguridad	360	598
Mantenimiento de equipos	2,274	1,980
Suministros de oficina	1,406	1,979
Servicios varios	2,068	2,486
Mantenimiento de vehículos	422	64
Movilización y viáticos	793	1,739
Cuotas y afiliaciones		690
Trámites legales	350	1,841
Servicios públicos	8,477	10,327
Depreciaciones	26,826	40,822
Provisión cuentas incobrables	<u>890</u>	<u>15,373</u>
Total	<u>82,863</u>	<u>97,235</u>
Total gastos personal y administrativo	<u>284,924</u>	<u>345,847</u>

22. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones efectuadas entre partes relacionadas, constituyen préstamos otorgados y/o pagados a los accionistas y empresas relacionadas.

Las transacciones realizadas entre las partes relacionadas se realizaron en condiciones pactadas entre las partes.

Un detalle de saldos entre partes relacionadas, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Préstamos a corto plazo</u>		
Alejandro Jarrín	2,207	
Diego Jarrín	28,401	29,091
Marcia Vaca Castillo	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Total	<u>40,608</u>	<u>39,091</u>
<u>Préstamos a largo plazo</u>		
Prolingua S. A.	1,821,858	1,702,563
Alejandro Jarrín	12,340	
Diego Jarrín	12,542	
Marcia Vaca Castillo	<u>9,805</u>	<u>9,805</u>
Total	<u>1,856,545</u>	<u>1,712,368</u>

23: CONTINGENCIA

Según confirmación recibida de los asesores legales de la compañía, a la presente fecha se encuentran representando a la compañía en un reclamo judicial, relacionado con la falta de pago de parte de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., por la construcción de 133 viviendas de la Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana en el sector de Jardines de Ninallacta del Plan Quitumbe, mediante el seguimiento de un proceso arbitral (como acción principal) y proceso de providencia preventivas y de diligencias preparatorias (como acciones accesorios).

Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., adeuda a la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. un valor aproximado de US\$. 500.000 (Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), valor que incluye intereses y costas procesales liquidadas hasta la presente fecha.

Los asesores legales de la compañía iniciaron una audiencia de mediación ante el Centro de Mediación de la Cámara de Comercio de Quito, proceso que fue cerrado por acta de imposibilidad de Mediación, debido a la falta de colaboración de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., así mismo se iniciaron varios procesos judiciales preparatorios los mismos que no pudieron prosperar por la imposibilidad de iniciar el juicio arbitral (acción principal), por la falta de liquidez de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., para ese entonces cubrir con los costos arbitrales que demandaba el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito para iniciar el proceso arbitral.

Solventado este problema en el mes de marzo del año 2015 los asesores legales procedieron nuevamente a instrumentar y presentar el proceso arbitral en contra de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., cuyo trámite se encuentra avanzando con normalidad, estando a la espera que en el procedimiento se acepte el acta de imposibilidad de mediación, extraproceso presentado a fin de que se omita disponer la convocatoria a una nueva audiencia de mediación intraproceso y se proceda a la configuración del tribunal arbitral correspondiente.

Contingencias y resultados probables.- Este conflicto suscitado por la falta de pago de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A. supondría para la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. un contingente aproximado de US\$. 500. 000 (Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), por cuanto estaría dejando de recibir los valores que le adeudan por concepto de la construcción de 133 viviendas de la Cooperativa de vivienda Solidaria Metropolitana en el sector de Jardines de Ninallacta del Plan Quitumbe.

El inicio de esta acción arbitral ha supuesto el reclamo de todos los valores indicados, por la construcción de las 133 casas del Proyecto referido, sin embargo, este reclamo podría verse debilitado por cuanto la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. solo posee contratos suscritos por 56 casas de las 133 construidas, adicionalmente no cuenta con cierta información retenida por la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguí S. A., la misma que se requiere como soporte probatorio, lo que supondría tener que analizar la posibilidad de iniciar otras acciones judiciales para reclamar los valores que pudieren quedar pendientes o excluidos de este reclamo.

Basados en las conclusiones a las que han llegado los asesores legales consideramos necesario que la compañía registre una provisión en sus estados financieros, debido a que existe una gran probabilidad que el resultado final no le sea favorable.

24. 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 (Junio 17, 2015) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración van a tener efectos importantes sobre los estados financieros adjuntos.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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