



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE 2014 Y 2013

31 DE MARZO DE 2015
PMJ ARQUITECTOS CIA. LTDA.
Av. 10 de Agosto N42-221 y José Falconi

ESTADOS FINANCIEROS

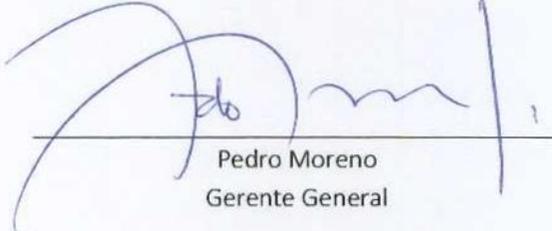
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2014 Y 2013

INDICE

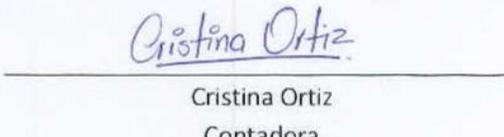
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	2
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	5
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	6
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	7

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
		(US Dólares)	
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		193.188,91	28.550,03
Cuentas por cobrar , clientes	3	106.415,82	185.139,99
Otras cuentas por cobrar, neto	4	275.468,70	444.023,38
Inventarios, neto	5	26.943,80	2.650,35
Inversiones en participación	6	0,00	0,00
Activo no corriente disponible para la venta		0,00	0,00
Construcción en proceso	7	526.235,32	0,00
Total activos corrientes		1.128.252,55	660.363,75
Activos no corrientes:			
Inversiones en participación	8	14.697,64	25.957,15
Equipo, mobiliario y vehículos, neto	9	90.514,92	84.053,87
Propiedades de inversión	10	350.000,00	350.000,00
Total activos no corrientes		455.212,56	460.011,02
TOTAL ACTIVOS		1.583.465,11	1.120.374,77



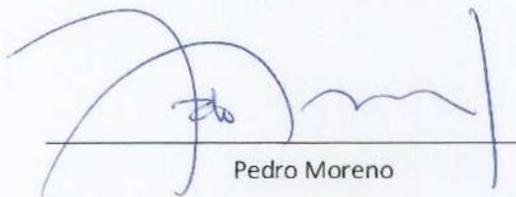
Pedro Moreno
Gerente General



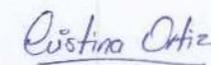
Cristina Ortiz
Contadora

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
		(US Dólares)	
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Sobregiros bancarios	11	0,00	90.531,57
Proveedores y cuentas por pagar	12	421.457,26	371.721,46
Cuentas por pagar accionistas	13	0,00	0,00
Pasivos acumulados	14	30.183,31	15.644,51
Obligaciones financieras		94.390,68	114.057,39
Anticipos de clientes		305.497,26	162.985,54
Total pasivos corrientes		851.528,51	754.940,47
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar	15	147.000,00	6.148,79
Jubilación patronal		10.013,00	5.768,38
Obligaciones financieras		88.794,84	0,00
Total pasivos no corrientes		245.807,84	11.917,17
Total pasivos		1.097.336,35	766.857,64
Patrimonio neto:			
Capital social	16	194.593,00	30.400,00
Aporte futura capitalización		0,00	164.193,28
Reserva Legal		1.375,06	1.451,15
Superávit por revaluación		77.726,33	0,00
Ajustes de primera adopción		(1.349,00)	(1.349,00)
Resultados retenidos		213.783,37	158.821,70
Total patrimonio neto		486.128,76	353.517,13
Total pasivos y patrimonio neto		1.583.465,11	1.120.374,77



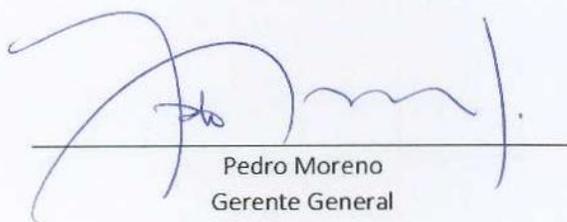
Pedro Moreno
Gerente General



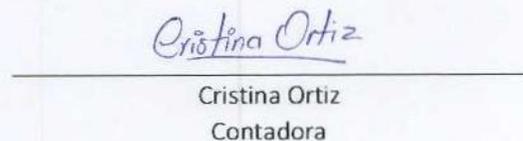
Cristina Ortiz
Contadora

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

		Años Terminados el 31 de Diciembre de	
		2014	2013
		<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos de actividades ordinarias		1.986.375,23	2.287.950,68
Costo de ventas		(1.440.136,86)	(1.833.427,89)
Utilidad bruta		546.238,37	454.522,79
Gastos operacionales	17	(301.273,51)	(269.387,81)
Gastos de personal	18	(278.821,61)	(184.596,15)
Gastos financieros	19	(30.995,49)	(26.127,15)
Otros ingresos		145.758,05	68.139,26
Utilidad antes del impuesto a la renta		80.905,81	42.550,94
22% Impuesto a la renta		(24.425,78)	(13.527,91)
Utilidad del año		56.480,03	29.023,03
Resultados integrales del año, neto de impuestos		56.480,03	29.023,03



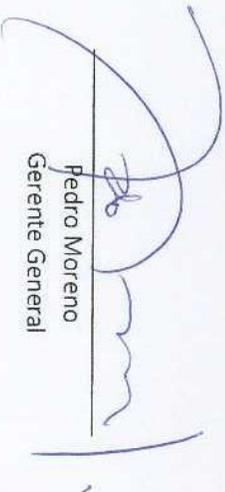
Pedro Moreno
Gerente General

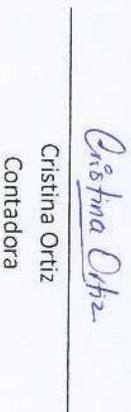


Cristina Ortiz
Contadora

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Aporte Futura	Reserva por	Reserva	Resultados acumulados	Resultados Retenidos	Total
	Capital social	Capitalización	Valuación	Legal	Ajustes de primera adopción	
(US Dólares)						
Saldo al 1 de enero de 2012	30.400,00	164.193,28	1.800,97		(1.349,00)	131.249,82
Más (menos):						326.295,07
Reclasificaciones			(1.800,97)			(1.800,97)
Apropiación reserva legal				1.451,15		(1.451,15)
Utilidad neta						29.023,03
Saldo al 31 de diciembre de 2013	30.400,00	164.193,28	0,00	1.451,15	(1.349,00)	158.821,70
Más (menos):						353.517,13
Aumento de Capital	164.193,00	(164.193,00)		0,00		0,00
Reclasificaciones y/o ajustes		(0,28)		(76,09)		(1.518,36)
Superávit por valuación			77.726,33			77.726,33
Utilidad del ejercicio						56.480,03
Saldo al 31 de diciembre de 2014	194.593,00	(0,00)	77.726,33	1.375,06	(1.349,00)	157.303,34
						486.128,76


 Pedro Moreno
 Gerente General


 Cristina Ortiz
 Contadora

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	2014	2013
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo netos de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	56.480,03	29.023,03
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto		
(Utilizado en) Provisto por las actividades de operación-		
Depreciaciones y amortizaciones	14.194,38	14.559,37
Participación trabajadores	14.277,50	7.508,99
Otros provisiones	111.223,58	0,00
Variación de activos – (aumento) disminución		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.711,90	842.337,08
Variación de pasivos – aumento (disminución)		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	56.445,72	(594.807,17)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>259.333,11</u>	<u>298.621,30</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Efectivo utilizado en compra de inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
Efectivo utilizado en compra de activos fijos	(189.295,30)	0,00
Efectivo recibido por liquidación de inversiones inmobiliarias	0,00	252.507,70
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(189.295,30)</u>	<u>252.507,70</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Efectivo utilizado en obligaciones bancarias y de terceros	(21.403,44)	(529.669,95)
Efectivo recibido por aumento de capital y obligaciones bancarias	116.004,51	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>94.601,07</u>	<u>(529.669,95)</u>
(Disminución) incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	164.638,88	21.459,05
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio	28.550,03	0,00
Saldo al final	<u>193.188,91</u>	<u>21.459,05</u>



Pedro Moreno
Gerente General



Cristina Ortiz
Contadora

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

1. Operaciones

PMJ ARQUITECTOS CÍA. LTDA., se constituyó mediante escritura pública de fecha 9 de junio del 2008 la cual fue aprobada mediante Resolución No. 08.Q.I.J.001989 expedida por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil No. 2021, tomo 139 el 14 de abril del 2008.

El objeto de la compañía es realizar actividades de arquitectura, diseño y construcción en todas sus fases, así como la prestación de servicios de diseño, decoración, elaboración de proyectos, instalación, calibración, mantenimiento, traslado, ensamblaje, montaje y desmontaje de toda clase de mobiliario, artículos de decoración y equipos.

En el año 2010 el gobierno planteó una serie de incentivos fiscales y no fiscales para el sector productivo a través de la creación del Código de la Producción el cual está ligado intrínsecamente con nuevas reformas tributarias cuyas principales reformas es la reducción progresiva del impuesto a la renta un punto porcentual cada año, por lo tanto el impuesto a la renta ha bajado del 25% al 22% actualmente; así también la exoneración del pago del impuesto a la renta, en nuevas inversiones pero sólo en sectores de alimentos frescos, elaborados, cadena forestal y agroforestal, metalmecánica, petroquímica, farmacéutica, turismo, energías renovables, servicio logístico, biotecnología, software y los sectores estratégicos establecidos por el gobierno.

2. Resumen Principales Políticas de Contabilidad

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las normas internacionales de información financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

A continuación se enumeran las Normas Internacionales emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros. En este sentido, se indican las Normas emitidas que la Compañía posiblemente aplicará en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, si es que les son aplicables.

NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición

La NIIF 9, tal como fue emitida, refleja la primera etapa del trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39, y se aplica a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. La Norma tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2015. En las etapas subsiguientes, el IASB abordará la contabilidad de coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros.

La Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

Políticas Contables Significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

Efectivos y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, y los depósitos realizados en cuentas corrientes y de ahorros, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

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.

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

Inventarios

Los inventarios de la Compañía, constituyen herramientas y materiales para la construcción, están registrados al costo promedio de adquisición, el mismo que no excede el valor de mercado.

Obras en proceso

Es política de la compañía determinar todos los costos atribuibles que se relacionan directamente con el contrato de prestación de servicios desde la fecha de suscripción del contrato hasta la fecha de ejecución de la obra.

Equipo, mobiliario y vehículos

Están registrados al costo de adquisición más todos los costos relacionados a las adquisiciones de los activos.

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada en base a los siguientes porcentajes anuales:

Vehículos	15.00 %
Equipos de Oficina	10.00 %
Muebles y enseres	10.00 %
Equipos de Computo	33.33%
Maquinaria de Construcción	10.00 %

El valor residual que ha considerado la compañía para los vehículos es del 15% del valor de la compra del bien. El gasto por depreciación de los activos depreciables se registra en los resultados del año.

Cuentas y documentos por pagar

Los pasivos se consideran corrientes de acuerdo a la vigencia de la factura del proveedor, no se reconocerá un interés implícito porque es un valor de pago a la vista, que será pagado de acuerdo a la planificación financiera.

Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados están reconocidos de acuerdo a disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y se contabilizan de acuerdo con la base del devengado.

Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código del Trabajo del Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta, calculada sobre la base de la utilidad contable del periodo. Este beneficio se registra como gasto del periodo en que se devenga.

Obligaciones financieras.

Las obligaciones financieras, están registradas al costo, considerando que fueron recibidas e incluyen los cargos asociados con la adquisición de estas obligaciones. Las garantías entregadas se encuentran adecuadamente reveladas.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor del 5% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

Pérdidas acumuladas

De conformidad con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias de la Compañía originadas en años anteriores sujetas a la aprobación por parte de las autoridades fiscales, podrán ser amortizadas dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que no sobrepase del 25% de la utilidad obtenida.

Reconocimiento del ingreso

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, incluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

Dentro de la empresa los ingresos se clasifican de la siguiente manera:

- Ingresos por venta de bienes.- Son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador, lo cual ocurre generalmente al momento de la entrega de los servicios contratados
- Ingresos por servicios.- Los honorarios por servicios prestados se reconocen al momento de proporcionar el servicio a los clientes de la compañía y se registran en base a las facturas emitidas.
- Ingresos por obra terminada.- Los ingresos por contratos de prestación de servicios se reconocerá como ingreso en función del grado de realización del contrato tomando en consideración el trabajo ejecutado.

Costos y gastos

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

Impuesto a la renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana aplicable para el año 2014 es el 22%. Los dividendos que se distribuyen con cargo a utilidades gravadas a la tasa del 22% no están sujetos a impuestos adicionales, siempre que los beneficiarios de los mismos sean sociedades no domiciliadas en paraísos fiscales o personas naturales no residentes en Ecuador.

El Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones establece la tarifa del impuesto a la renta para las sociedades constituidas en el Ecuador que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22%. La reducción del 25% al 22% de la tarifa del impuesto a la renta se aplicó de forma progresiva en los siguientes términos:

- Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será el 23%
- A partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo.

Beneficios empleados

La obligación neta de la compañía con respecto a planes de beneficio de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo, es calculada por separado para cada beneficiario del plan, estimado 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. Beneficio 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 la medida que el servicio relacionada se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación pueda ser estimada con confiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la décimo tercera remuneración, décimo cuarta remuneración y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos intempestivos, de acuerdo con lo establecido con el Código del Trabajo son reconocidos como gastos cuando se da término a la relación contractual. Beneficios a Empleados la Compañía utiliza la NIC 19 para el cálculo y contabilización de las obligaciones con sus empleados provenientes del plan de jubilación. Las condiciones que deben cumplirse para que los empleados tengan derecho al disfrute del plan de jubilación son las siguientes:

- Los planes son aplicables a todo empleado contratado por tiempo indefinido
- Será beneficiario del plan aquel empleado que tenga 25 años o más de servicio continuado o ininterrumpido
- Si el empleado hubiere cumplido 20 años o más y menos de 25 años de servicio tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal, si se cumplen determinadas condiciones.

El pasivo por concepto de plan de jubilación al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fue determinado por actuarios independientes y autorizados por la Superintendencia de Compañías, tomando como base

las premisas establecidas para determinar la obligación por beneficios definidos establecidos en el plan de jubilación de la Compañía, mediante la aplicación del método de la unidad de crédito proyectada. Con este método, la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas mucho años después de que los empleados hayan prestados sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con el plan.

El plan de beneficios no se encuentra cubierto por fondos de inversión u otra clase de activos. Las principales premisas actuariales utilizadas para determinar la obligación proyectada al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron las siguientes:

Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Tasa de Descuento	6.54%	7.00%
Tasa de Rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Rotación promedio	28.57%	8.90%

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el efectivo y equivalente de efectivo se formaban de la siguiente manera:

		Al 31 de Diciembre de	
		2014	2013
		(US Dólares)	
Caja		7.096,65	680,00
Bancos locales	(a)	<u>186.092,26</u>	<u>27.870,03</u>
		<u>193.188,91</u>	<u>28.550,03</u>

(a) La compañía mantiene sus cuentas corrientes y de ahorros en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales, los fondos son de libre disponibilidad y una de ellas generan intereses al ser una cuenta de ahorros.

4. Cuentas por cobrar clientes, neto

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por cobrar cliente, neto se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Clientes	108.143,88	186.868,05
	<u>108.143,88</u>	<u>186.868,05</u>
Menos:		
Provisión incobrables	(1.728,06)	(1.728,06)
	<u>106.415,82</u>	<u>185.139,99</u>

Las cuentas por cobrar presentadas en los estados financieros presentan una antigüedad de 360 días, realizando el análisis correspondiente para realizar una provisión de incobrables se decidió de no realizar porque el monto actual cubre el valor con antigüedad.

5. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Empleados	17.161,15	12.242,63
Impuestos corrientes	165.247,36	109.931,23
Anticipo proveedores	80.507,78	26.722,46
Gastos pagados por anticipado	0,00	2.005,00
Otras cuentas por cobrar (a)	12.552,41	293.122,06
Fondos de garantía	0,00	0,00
	<u>275.468,70</u>	<u>444.023,38</u>

(a) Al 31 de diciembre 2014, las Otras Cuentas por Cobrar incluye principalmente USD 10,366.54 a Multicines El Condado el mismo que deben ser reembolsados por el cliente.

6. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

		Al 31 de Diciembre de	
		2014	2013
		<i>(US Dólares)</i>	
Inventario materiales	(a)	26.943,80	2.650,35
		<u>26.943,80</u>	<u>2.650,35</u>

(a) Al 31 de diciembre, la cuenta Inventarios tiene un valor de \$ 26,943.80 a razón de compras efectuadas de materiales para la construcción del proyecto Parques de Galicia.

7. Construcción en Proceso

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los valores registrados son para la construcción de Proyecto, conforme lo siguiente:

		Al 31 de Diciembre de	
		2014	2013
		<i>(US Dólares)</i>	
Terreno	(a)	341.652,00	0,00
Planificación		6.426,23	0,00
Urbanización		15.063,00	0,00
Construcción		150.747,67	0,00
Tasa e Impuestos		12.346,32	0,00
		<u>526.235,22</u>	<u>0,00</u>

8. Inversiones en participaciones

Al 31 de diciembre de 2014 las inversiones en participaciones se formaban de la siguiente manera:

		Al 31 de Diciembre de	
		2014	2013
		<i>(US Dólares)</i>	
Parque de Granados	(a)	14.697,64	25.845,15
		<u>14.697,64</u>	<u>95.845,15</u>

- (a) El 28 de julio del 2011 se suscribe mediante escritura pública la constitución de la Asociación en Cuentas en Participación para la construcción del Proyecto Parques de Granada Dos, en el que PMJ Arquitectos Cía. Ltda. tiene una participación del 62% equivalente a USD 200,000.00 más aportaciones adicionales de USD 15,677.00

Durante el año 2013 PMJ Arquitectos Cía. Ltda., recibió cancelaciones parciales de la inversión Proyecto Parque de Granda Dos por USD 177,676.11 efectivo que fue utilizado en la cancelación de las obligaciones financieras.

9. Equipo, mobiliario y vehículos, neto

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el equipo, mobiliario y vehículos, neto se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Equipo de computación	10.985,00	25.639,18
Muebles y enseres	4.206,00	4.974,67
Equipos de oficina	6.070,00	7.086,94
Maquinaria de construcción	5.599,67	6.059,14
Vehículos	63.654,25	95.715,07
Herramientas	0,00	0,00
	90.514,92	139.475,00
Depreciación acumulada	0,00	-57.373,13
	90.514,92	82.101,87

El movimiento de las propiedades y equipos, por los años terminados el 31 de Diciembre, es como sigue:

COSTO:	Muebles de Oficina	Equipos de Oficina	Equipo de computación	Vehículos	Maquinaria de Construcción	Herramientas	Terrenos	Total
Saldo final al 31 de diciembre 2013	4.974,67	6.771,94	23.058,68	86.795,43	9.576,45	7.111,38	0,00	138.288,55
Adiciones	0,00	315,00	2.580,50	8.919,64	0,00	0,00	0,00	11.815,14
Retiros y/o reclasificaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.517,31)	(7.111,38)	0,00	(10.628,69)
Saldo inicial al 01 de enero 2014	4.974,67	7.086,94	25.639,18	95.715,07	6.059,14	0,00	0,00	139.475,00
Adiciones	750,00	0,00	5.173,61	0,00	2.900,70	0,00	0,00	8.824,31
Ajuste y/o reclasificaciones	(2.478,46)	(3.139,26)	(24.509,87)	(36.972,65)	(3.360,18)	0,00	0,00	(70.460,42)
Superávit por revalorización	959,79	2.122,32	4.682,08	4.911,83	0,00	0,00	0,00	12.676,02
Saldo final al 31 de diciembre 2014	4.206,00	6.070,00	10.985,00	63.654,25	5.599,66	0,00	0,00	90.514,91

DEPRECIACIÓN	Muebles de	Equipos de	Equipo de	Vehículos	Maquinaria de	Herramientas	Terenos	Total
	Oficina	Oficina	computación		Construcción			
Saldo final al 31 de diciembre 2013	1.260,12	1.026,28	14.506,50	16.807,23	1.719,91	3.025,57	0,00	38.345,61
Adiciones	497,52	618,44	4.660,83	7.923,94	858,64	0,00	0,00	14.559,37
Retiros	0,00	0,00	(1.263,76)	0,00	(1.153,35)	(3.025,57)	0,00	(5.442,68)
Ajustes	223,30	211,08	2.726,52	4.556,76	241,17	0,00	0,00	7.958,83
Saldo inicial al 01 de enero 2014	1.980,94	1.855,80	20.630,09	29.287,93	1.666,37	0,00	0,00	55.421,13
Adiciones	497,52	643,46	4.490,25	8.108,02	613,88	0,00	0,00	14.353,13
Ajustes y/o reclasificaciones	(2.478,46)	(2.499,26)	(25.120,34)	(37.395,95)	(2.280,25)	0,00	0,00	(69.774,26)
Saldo final al 31 de diciembre 2014	0,00	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	0,00	0,00

10. Propiedades de inversión

El 11 de abril del 2012 PMJ Arquitectos Cía. Ltda., entregó USD 350,000 para adquirir un lote de terreno ubicado en La Hacienda "La Compañía" Panamericana Norte Kilómetro 56 vía a Otavalo Cantón Cayambe.

Al 31 de diciembre del 2013 no se ha perfeccionado la transferencia de dominio de este terreno debido a que el ministerio de obras públicas podría realizar una expropiación de terreno para la construcción de vías de tránsito.

11. Proveedores y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los proveedores y cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		Al 31 de Diciembre de	
		2014	2013
		(US Dólares)	
Proveedores locales	(a)	153.320,83	122.205,74
Impuestos por pagar		10.001,48	12.373,93
IESS por pagar		5.532,15	4.791,61
Fondo de garantía		20.882,07	26.293,33
Préstamos con terceros	(b)	145.800,00	197.800,00
Intereses por pagar		0,00	249,13
Otras cuentas por pagar		85.920,73	8.007,72
		<u>421.457,26</u>	<u>371.721,46</u>

(a) Al 31 de diciembre 2014 en proveedores incluye principalmente los valores a pagar a: Comercial Kywi S.A., por USD 17,108.51 Consorcio Beta por USD 14,565.55 Prefabricados y Equipos S.A. por USD 15,749.65 Seingproaño Servicios de Ingeniería Mecánica Cía. Ltda., por USD 39,469.55 Unifer S.A., por USD 5,985.94 y otros proveedores locales.

(b) Los préstamos con terceros al 31 de diciembre son como sigue:

		Al 31 de Diciembre de	
		2014	2013
		(US Dólares)	
<i>Estela Crespo</i>			
Préstamo de efectivo sin interés		100.800,00	100.800,00
<i>Olivier Gugnabaudet</i>			
Préstamo de efectivo con interés		25.000,00	25.000,00
<i>Cristhian Lohs</i>			
Préstamo de efectivo con interés		20.000,00	20.000,00
		<u>145.800,00</u>	<u>145.800,00</u>

12. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos por pagar	552,50	0,00
Décimo tercer sueldo	2.102,16	1.802,69
Décimo cuarto sueldo	3.028,52	2.517,42
Vacaciones	8.117,74	2.604,58
Fondo de reserva	389,89	166,60
Participación trabajadores	14.277,50	7.508,99
Indemnización personal	0,00	0,00
Desahucio por pagar	1.715,00	1.044,23
	<u>30.183,31</u>	<u>15.644,51</u>

13. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Pacífico:		
Préstamo de efectivo con una tasa de interés del 11,2332% con vencimiento en diciembre 2015 (P.40074710)	91.592,76	0,00
Préstamo de efectivo con una tasa de interés del 11,2332% con vencimiento en diciembre 2015 (P.40075503)	91.592,76	0,00
	<u>183.185,52</u>	<u>0,00</u>
Menos: Porción Corriente	94.390,68	114.057,39
	<u>88.794,84</u>	<u>114.057,39</u>

14. Anticipos de clientes

La composición de este grupo de cuentas se detalla a continuación:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Anticipo Clientes	94.809,44	28.923,64
Obras Meramexair S.A. (a)	206.467,82	0,00
Obras Disaromati	4.220,00	0,00
Obras Repsol	0,00	134.061,90
	305.497,26	162.985,54

(a) PMJ Arquitectos Cía. Ltda., suscribe tres contratos de servicios de obra civil para la construcción de los restaurantes GUACAMOLE GRILL, TRES TRIOS y AMAZONIA II que se encuentran ubicados en el nuevo Aeropuerto de Quito, Sector Tababela. La misma que según cronograma se termina en el primer trimestre del 2015.

15. Cuentas por pagar – largo plazo

Al 31 de diciembre 2014 el valor presentado como cuentas por pagar largo plazo corresponde a la Obligación suscrita con el Sr. Henry Richardson por el préstamo de efectivo con un financiamiento de USD 147,000.00 con una tasa de interés del 12.50% y vencimiento en el 2016

16. Patrimonio

a) Capital social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital suscrito y pagado y su detalle de socios es conforme lo siguiente:

Nombre de Socios	Número de acciones	Participación %	Número de Acciones	Participación %
	2014		2013	
Arq. Pedro Moreno J.	194.591,00	98%	398	98,00%
Ing. Andrés Moreno J.	1,00	1%	1	1,00%
Dr. Juan Moreno J.	1,00	1%	1	1,00%
Total	194.593,00	100%	400,00	100%

Con fecha 15 de septiembre del 2014 mediante escritura pública se realiza la inscripción del aumento de capital del valor USD 164,193.00 a favor del Arq. Pedro Moreno, el mismo que se encuentra inscrita en el Libro de Registro Mercantil con Número de repertorio 42627, Número de Inscripción 4271, se tomó nota al Margen de la Inscripción N° 2021 del Registro Mercantil de 23 de Junio de 2008, Tomo: 139

b) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas Internacionales de información financiera – NIIF-

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

17. Gastos Operacionales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los gastos operacionales se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Honorarios	119.577,63	127.561,38
Arriendo oficina	8.865,00	6.435,00
Mantenimiento y reparación	25.953,24	7.604,28
Combustible	4.044,97	4.200,38
Promoción y publicidad	31.692,14	15.385,52
Suministros y materiales	8.135,20	4.592,50
Movilización y transporte	2.800,04	1.651,05
Seguros y reaseguros	13.742,58	9.882,83
Gastos de gestión	6.336,07	3.742,04
Impuestos y contribuciones	12.042,99	15.235,53
Depreciación	14.194,38	14.559,37
Servicios Básicos	1.643,51	28.289,33
Otros gastos	42.402,11	10.789,52
Gastos no deducibles	9.843,65	18.939,56
Provisión Incobrables	0,00	519,52
	<u>301.273,51</u>	<u>269.387,81</u>

18. Gastos Personal

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los gastos de personal se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Sueldos y salarios	145.662,83	112.247,45
Horas extras	6.058,12	11.413,90
Comisiones	38.528,12	16.255,07
Bonos empleados	6.888,55	1.124,47
Décimo tercer sueldo	16.418,56	11.874,91
Décimo cuarto sueldo	5.192,20	4.347,21
Vacaciones	6.624,83	2.408,99
Fondos de reserva	11.114,83	7.914,52
Aporte patronal	23.999,07	16.738,40
Indemnización personal	0,00	0,00
Desahucio	506,00	271,23
Jubilación Patronal	3.551,00	0,00
Participación Trabajadores	14.277,50	0,00
	278.821,61	184.596,15

19. Gastos Financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los gastos financieros se forman de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Intereses bancarios	7.027,97	11.586,97
Intereses pagados a terceros	20.625,83	4.600,00
Costos bancarios	3.341,69	9.940,18
	30.995,49	26.127,15

20. Asociación en cuentas en Participación Parques de Granada Dos

Con fecha 28 de julio del 2011 se constituye la Asociación en cuentas en Participación Parques de Granada Dos.

Los inversionistas al 31 de diciembre de 2011 son: Diego Fernández Salvador Chauvet, Pedro Vásconez Sánchez y Pedro Moreno Jarrín con un aporte de los lotes de terreno con una superficie de 4,736.45 metros cuadrados valorado en USD 120,000 y PMJ Arquitectos Cía. Ltda., con un aporte de USD 200,000 en efectivo.

De acuerdo con las aportaciones antes referidas la Asociación en Cuentas en Participación Parques de Granada Dos está conformado con el siguiente porcentaje:

PMJ Arquitectos Cía. Ltda.	62.50%
Otros Inversionistas	37,50%

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las cifras presentadas en los estados financieros de la Asociación en Cuentas en Participación Parques de Granada Dos son las siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Activos	\$ 23.516,23	\$ 76.084,88
Pasivos	0,00	3.177,70
Patrimonio	23.516,23	114.687,15

21. Administración de riesgos financieros

Las actividades de PMJ Arquitectos la exponen a riesgos de mercado, riesgos de crédito y riesgo de liquidez. La Gerencia tiene a su cargo la administración de estos riesgos; a este fin, identifica, evalúa y cubre los diversos tipos de riesgos, en estrecha cooperación con las unidades operativas.

El programa general de administración de riesgos de PMJ Arquitectos se enfoca principalmente en alcanzar contratos de construcción y comprometer ventas de inmuebles, en los cuales, mediante la elaboración profesional de presupuestos, la recepción de anticipos y la subcontratación a precios fijos de los principales insumos y servicios, se busca asegurar se alcancen los márgenes estimados; además busca minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero manteniendo índices de liquidez y solvencia acordes con el giro de su actividad.

Riesgo de Mercado

Riesgo de Tipo de Cambio

Las transacciones se realizan en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal del Ecuador. Por lo tanto, la empresa no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en tipos de cambio.

Riesgo de Variaciones en la Valuación de Inversiones

PMJ Arquitectos no está expuesta al riesgo de pérdida de valor de instrumentos financieros pues no realiza este tipo de inversiones. PMJ realiza inversiones en Proyectos Inmobiliarios, en asociación con otros inversionistas, sobre los cuales tiene el control sobre las actividades constructivas, comerciales, administrativas y financieras. La vasta experiencia en este tipo de proyectos se aplica a la administración de los riesgos potenciales de este tipo de actividades.

Riesgo por Fluctuaciones en las Tasas de Interés

Los ingresos y los flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La empresa no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de

interés variables y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses son establecidas por el Banco Central.

Riesgo de Crédito

Los activos potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en cuentas por cobrar clientes, de corto plazo. A este efecto es política de la administración el relacionarse con clientes corporativos de primer orden, nacionales o multinacionales. Existe además la práctica de solicitar anticipos en los contratos que se firman.

Para cuentas por cobrar clientes de bienes inmobiliarios es práctica de PMJ realizar la entrega-recepción de los mismos a la cancelación total del bien. Con respecto de depósitos en bancos, PMJ Arquitectos reduce la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo porque diversifica sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, generalmente con suficiente cobertura de seguro de depósitos.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es la posibilidad de que la empresa no disponga de suficientes activos líquidos para cumplir con sus obligaciones exigibles en el corto plazo. Para contrarrestar esta posibilidad PMJ mantiene, al 31 de diciembre de 2014, una relación de 1.32 de activos corrientes sobre pasivos corrientes.

Riesgo de Precios-Costos

PMJ Arquitectos se enfoca principalmente en alcanzar contratos de construcción y comprometer ventas de inmuebles, en los cuales, mediante la elaboración profesional de presupuestos, la recepción de anticipos y la subcontratación a precios fijos de los principales insumos y servicios, se busca asegurar se alcancen los márgenes estimados.

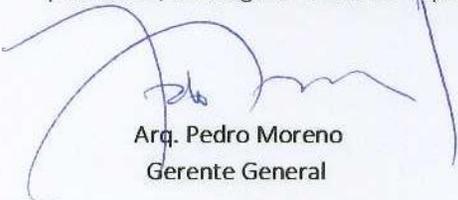
Riesgo de Demanda

La demanda de viviendas en el país se espera mantenga los niveles alcanzados en los últimos años, alimentada por el crecimiento poblacional, el déficit acumulado y la disponibilidad de crédito a largo plazo.

La demanda de clientes corporativos canalizada hacia PMJ se espera que se incremente en base al crecimiento de los negocios de estas empresas y por la creación de un Departamento de Desarrollo recientemente incorporado a la estructura organizacional de PMJ.

Riesgos Tecnológicos

La naturaleza de las actividades de la compañía no la somete a este tipo de riesgos. De todas maneras, la incorporación de los nuevos desarrollos en el arte y la ciencia del diseño y su correspondiente construcción, en base a las normativas vigentes y la disponibilidad de nuevos productos, se asegura mediante la política de capacitación de los colaboradores técnicos.



Arq. Pedro Moreno
Gerente General

Cristina Ortiz
Ing. Cristina Ortiz
Contador General