

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014, con el informe
de los auditores independientes

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014, con el informe
de los auditores independientes

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Mónica Lucía López Andrade

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Socios de VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros que se acompañan de VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA. (una compañía limitada constituida en el Ecuador), que comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

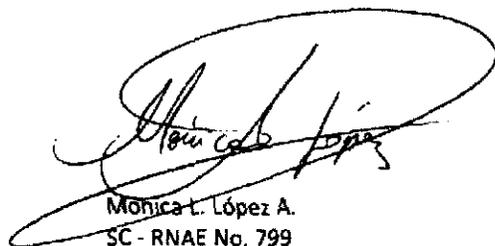
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VICTOR H. GARCÉS ARQUITECTOS CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otro asunto

Los estados financieros de VICTOR H. GARCÉS ARQUITECTOS CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2014 son los primeros estados financieros auditados, por lo que no expreso una opinión sobre los estados financieros que se acompañan al 31 de diciembre de 2013.



Mónica L. López A.
SC - RNAE No. 799

Quito, Ecuador
7 de marzo de 2016

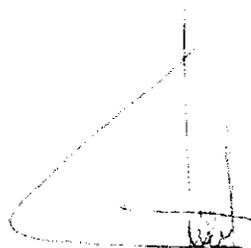
VICTOR H. GARCÉS ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
Activo			
<u>Activo corriente</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	2,985	22,045
Activos financieros	8	464,986	84,843
Inventario	9	-	950,566
Activos por impuestos corrientes	14	4,929	5,255
Servicios y otros pagos anticipados		<u>9,785</u>	<u>77,395</u>
		482,685	1,140,104
<u>Activo no corriente</u>			
Inversiones en asociadas	11	598,570	607,367
Propiedades, equipo y vehículos	10	103,985	65,367
Activo por impuesto diferido	17	<u>64,986</u>	<u>-</u>
		767,541	672,734
Total Activo		<u>1,250,226</u>	<u>1,812,838</u>



Víctor Hugo Garcés Vinuesa
Gerente General



Verónica Palma
Contadora General

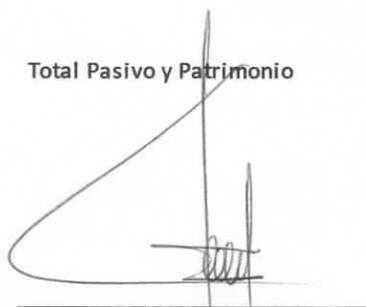
VICTOR H. GARCÉS ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u> (no auditado)
Pasivo			
<u>Pasivo corriente</u>			
Cuentas y documentos por pagar	12	415,509	93,811
Otras obligaciones corrientes	13	4,389	125,712
Beneficios a empleados	15	2,220	2,435
Pasivos por impuestos corrientes	14	10,808	1,332
Obligaciones financieras	16	548,842	5,150
		<u>981,768</u>	<u>228,440</u>
<u>Pasivo no corriente</u>			
Obligaciones financieras	16	28,000	806,783
		<u>28,000</u>	<u>806,783</u>
Total Pasivo		<u>1,009,768</u>	<u>1,035,223</u>
Patrimonio			
Capital	18	54,984	54,984
Reservas	18	291,686	291,686
Resultados acumulados	18	(106,212)	139,727
Aportes para futuras capitalizaciones	18	-	291,218
		<u>240,458</u>	<u>777,615</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>1,250,226</u>	<u>1,812,838</u>


 Víctor Hugo Garcés Vinuesa
 Gerente General


 Verónica Palma
 Contadora General

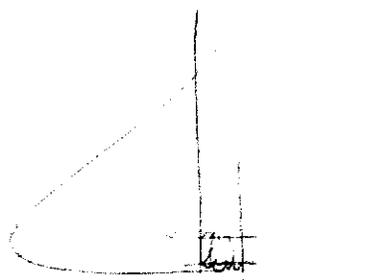
VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Estados de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
Ingresos de actividades ordinarias	20	838,835	1,040,856
Costo de ventas	21	<u>(996,085)</u>	<u>(968,177)</u>
Resultado bruto		(157,250)	72,679
Gastos administrativos y ventas	21	(90,000)	(52,882)
Resultado financiero	23	(41,184)	(1,276)
Otros egresos	22	<u>(8,797)</u>	<u>(19,334)</u>
Resultado antes de impuesto a la renta		(297,231)	(813)
Impuesto a la renta	17	<u>53,964</u>	<u>(7,479)</u>
Resultado integral total		<u>(243,267)</u>	<u>(8,292)</u>



Víctor Hugo Garcés Vinuesa
Gerente General



Verónica Palma
Contadora General

VICTOR H. GARCÉS ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Estados de Cambios en el Patrimonio
 Año que terminó el 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América -- US\$)

	Capital	Reserva superavit valuación	Resultados acumulados	Aportes para futuras capitalizacio nes	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (no auditado)	54,984	-	(134,913)	291,218	211,289
Resultado integral total	-	-	(8,292)	-	(8,292)
Ajustes	-	291,686	286,067	-	577,753
Dividendos pagados	-	-	(3,135)	-	(3,135)
Saldo al 31 de diciembre de 2013 (no auditado)	54,984	291,686	139,727	291,218	777,615
Resultado integral total	-	-	(243,267)	-	(243,267)
Ajustes	-	-	2,943	(291,218)	(288,275)
Dividendos pagados	-	-	(5,615)	-	(5,615)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	54,984	291,686	(106,212)	-	240,458

Saldo al 31 de diciembre de 2014



Víctor Hugo Garcés Vinuesa
 Gerente General



Verónica Palma
 Contadora General

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Estados de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

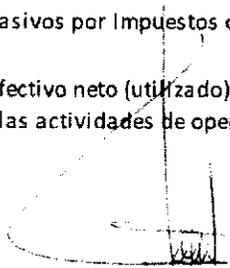
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	451,365	1,037,094
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(39,281)	(831,124)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(97,503)	(51,984)
Intereses pagados	(31,061)	-
Intereses ganados	-	(3,811)
Impuesto a las ganancias pagado	(13,638)	(7,871)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado) provisto de las actividades de operación	269,882	150,175
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Inversiones en asociadas	-	(335,015)
Adquisiciones de propiedades, equipos y vehículos	(48,236)	(13,621)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado) de las actividades de inversión	(48,236)	(348,636)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Obligaciones con instituciones financieras	(235,091)	190,600
Dividendos pagados	(5,615)	(3,134)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) de las actividades de financiamiento	(240,706)	187,466
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(19,060)	(10,995)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	22,045	33,040
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,985	22,045

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Estados de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Resultado integral total	(243,267)	(8,292)
Ajustes	2,943	286,067
Ajustes por partidas que no requieren efectivo		
Depreciación	9,618	9,374
Inversiones en asociadas	8,797	19,334
Impuesto a la renta diferido	(64,986)	-
<u>Cambios netos en activos - (aumento) disminución:</u>		
Activos financieros	(380,143)	(4,607)
Inventarios	950,566	(144,773)
Activos por impuestos corrientes	326	9,723
Servicios y otros pagos anticipados	67,610	(77,395)
<u>Cambios netos en pasivos - (aumento) disminución:</u>		
Cuentas y documentos por pagar	30,480	(68,735)
Beneficios a los empleados	(215)	2,435
Otras obligaciones corrientes	(121,323)	125,712
Pasivos por impuestos corrientes	9,476	1,332
Efectivo neto (utilizado) provisto de las actividades de operación	269,882	150,175
		
_____ Víctor Hugo Garcés Vinuesa Gerente General	_____ Verónica Palma Contadora General	

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas "	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información reveleada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las inversiones en asociadas que se contabilizan por el método de la participación.

c) Moneda de Presentación y Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda presentación y funcional de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Identificación de la Entidad

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA. (la Compañía), es una empresa ecuatoriana constituida en la ciudad de Quito el 21 de enero de 2008 según escritura de constitución e inscrita en el registro mercantil el 4 de marzo de 2008.

Su actividad es la realización de actividades, estudios y proyectos de ingeniería civil, arquitectura, urbanismo y decoración; ensayos y análisis técnicos; y, actividades de asesoramiento técnico de arquitectura en diseño de edificios y dibujo de planos de construcción.

La dirección de la Compañía en Ecuador es en la provincia de Pichincha, ciudad de Quito, Avenida Interoceánica y Av. Intervalles, Home Design Center, local 25.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards (en adelante "IASB"). Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Junta de Accionistas el 27 de noviembre de 2015.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la presentación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. La Compañía ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (c)	-	Propiedad, planta y equipo
Nota 4 (e)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (f)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (g)	-	Provisiones y contingencias
Nota 4 (h)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros los siguientes activos financieros:

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

- Cuentas por Cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro, si hubieren. Las cuentas por cobrar se componen de: clientes y partes relacionadas. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción y las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos de la Compañía a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- La Compañía haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- La Compañía haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos por pagar, se reconocen a su costo amortizado. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros pasivos financieros por obligaciones financieras y

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

créditos por pagar y dentro de esta categoría mantiene las cuentas por pagar comerciales y partes relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Constituido por participaciones, las cuales son clasificadas como patrimonio.

b) Inventario

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados se encuentran registrados al costo de adquisición de terrenos, construcción y desarrollos de proyectos de urbanización.

El valor del inventario no excede su valor neto de realización. El valor neto de realización se establece con base en el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados necesarios para efectuar la venta. Si el costo del inventario llegara a superar el valor neto de realización, se reconoce dicha pérdida en el estado de resultados con crédito a la cuenta de Estimación de deterioro en el valor del inventario.

c) Propiedad, Planta y Equipo

Reconocimiento y Medición

La propiedad, planta y equipo se miden al costo, neto de depreciación acumulada y / o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. La propiedad, planta y equipo se reconocen como activo si es

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. Los cambios en el valor de propiedad, planta y equipo por revaluaciones son registrados en otro resultado integral.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas en la enajenación de un elemento de propiedad, planta y equipo se determinan mediante la comparación de los ingresos por la enajenación con el importe en libros de propiedad, planta y equipo, y son reconocidas netas en ganancias o pérdidas en ventas de activos no corrientes en el estado de resultados integral.

Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, planta y equipo, son reconocidos en resultados integral cuando se incurren.

Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedad, planta y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación, vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

	<u>Vidas útiles estimadas en años</u>
Equipo de computación	3
Equipo de oficina	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	10
Adecuaciones de oficinas	10

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Arrendamiento financiero

Los vehículos bajo arrendamiento financiero se reconocen al inicio del plazo del arrendamiento por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento se calcula utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

d) Inversiones en asociadas

La Compañía es constituyente originador y posee influencia significativa sobre el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Inchalillo Gardens, en el cual es partícipe del 21.22% del patrimonio autónomo.

Las inversiones en asociadas se reconocen inicialmente al costo. El importe en libros se ajusta posteriormente por el método de la participación, a través del cual la Compañía reconoce en resultados la parte que le corresponde sobre el resultado del periodo de la entidad participada.

e) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

La Compañía no ha reconocido en los resultados integrales del año estimación alguna para cuentas incobrables con respecto a sus activos financieros debido a que la Administración considera que no existe riesgo alguno respecto a la recuperación de dichos saldos.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo impuesto diferido activo, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados “unidad generadora de efectivo” que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

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

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

f) Beneficios a los Empleados

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Compañía, utilizando información financiera pública.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Jubilación Patronal

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La Compañía no ha reconocido pasivo alguno por este beneficio.

Desahucio

La obligación neta de la Compañía con respecto al desahucio está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio. Las indemnizaciones por desahucio son reconocidas cuando los empleados deciden dar por terminada la relación contractual con la Compañía.

De acuerdo al artículo 185 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, en los casos de terminación de la relación laboral solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Mientras transcurra el plazo de 30 días en el caso de la notificación de terminación del contrato pedido por el empleador, y de 15 días en el caso del desahucio solicitado por el trabajador, el Inspector de Trabajo procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones y la notificación del empleador no tendrá efecto alguno si al término del plazo no consignare el valor de la liquidación que se hubiere realizado. Lo dicho no obsta el derecho de percibir las indemnizaciones que por otras disposiciones corresponden al trabajador. La Compañía no ha reconocido pasivo alguno por este beneficio.

De acuerdo al artículo 188 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, el empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

- Hasta tres años de servicio, con el valor correspondiente a tres meses de remuneración; y,
- De más de tres años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de 25 meses de remuneración.

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La fracción de un año se considerará como año completo.

El cálculo de estas indemnizaciones se hará en base de la remuneración que hubiere estado percibiendo el trabajador al momento del despido, sin perjuicio de pagar las bonificaciones a las que se alude en el caso del artículo 185 del Código de Trabajo.

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

En el caso del trabajador que hubiere cumplido 20 años y menos de 25 años de trabajo, continuada o interrumpidamente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

g) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Compañía constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a: costos acumulados de servicios, los beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

h) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporales entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

El pasivo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias imponibles, excepto:

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando el pasivo por impuestos diferido surge del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta al resultado contable ni al resultado tributario.

Con respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con intereses en negocios conjuntos, cuando pueda ser controlado el momento en que serán revertidas las diferencias temporarias y sea probable que las diferencias temporarias no sean revertidas en un futuro previsible.

El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias deducibles, los traspasos de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias deducibles, y el traspaso de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados puedan revertirse y que las utilidades tributarias futuras permitan recuperar los activos por impuestos diferidos, excepto:

Cuando el activo por impuestos diferido sobre la diferencia temporaria deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea combinaciones de negocios y que en el momento de la transacción no afecte a la utilidad contable ni a la utilidad tributaria.

Con respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con negocios conjuntos; los activos por impuestos diferidos son reconocidos únicamente en la medida en que sea probable que dichas diferencias temporarias sean revertidas en un futuro previsible y que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de los activos por impuestos diferidos.

El activo por impuestos diferido no reconocidos es re evaluado en cada fecha de balance y son reconocidos en la medida en que sea probable que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de dichos activos por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se valoran con las tasas impositivas vigentes para cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en los tipos que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance.

El impuesto a la renta diferido sobre partidas reconocidas directamente en patrimonio se reconoce también en el patrimonio neto.

El impuesto a la renta activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

El impuesto a la renta activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

i) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

i. Venta de bienes

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la transacción cobrada o por cobrar. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y ventajas significativas derivados de la propiedad son transferidos al comprador, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción y la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos lo cual ocurre en el momento de firmar las escrituras y el acta de entrega del bien con los clientes. La Compañía no reconoce ingresos por promesas de compra-venta. La entrega de los bienes y la firma del acta de entrega en ningún caso puede llevarse a cabo antes de que los promitentes compradores hayan cancelado el valor total de los inmuebles en venta y/o que estén firmadas las escrituras definitivas.

ii. Contratos de Construcción

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en esta más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera confiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato pueden ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

j) Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

k) Gastos Financieros

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, los gastos bancarios y comisiones bancarias. Todos los costos por préstamos se reconocen en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía constituyen las cuentas por pagar y obligaciones financieras. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Compañía. La Compañía posee también cuentas por cobrar compuestas de: comerciales y partes relacionadas y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

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

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. La Compañía, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

b) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> (no auditado)
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,985	22,045
Cuentas por cobrar a Clientes	391,232	3,762
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	73,754	81,081
	<u>467,971</u>	<u>106,888</u>

Riesgo de Crédito relacionado con Cuentas por Cobrar Comerciales

En los años 2014 y 2013, no ha sido registrada en los resultados integrales estimación alguna para cuentas incobrables con respecto a sus activos financieros debido a que la Administración considera que no existe riesgo alguno respecto a la recuperación de dichos saldos, puesto que los valores en su totalidad son por vencer.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US\$2,985 al 31 de diciembre de 2014 (US\$22,045 al 31 de diciembre de 2013), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

estos activos. El efectivo en caja y bancos son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras con calificaciones de riesgo entre AA+ y AAA-.

c) Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Gerencia para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos de 90 días en los que se incluyen los niveles de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar a clientes y las salidas de efectivo esperadas para cuentas por pagar y obligaciones financieras.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> (no auditado)
Plazo indefinido	395,090	53,782
Vigentes por vencer:		
Hasta 30 días	162,769	45,179
De 31 a 90 días	2,899	-
De 91 a 180 días	3,593	-
De 181 a 360 días	400,000	-
Más de 360 días	28,000	806,783
	<u>992,351</u>	<u>905,744</u>

A continuación se muestra el ratio del índice de liquidez:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> (no auditado)
Activo corriente	482,685	1,140,104
Pasivo corriente	981,768	228,440
Índice de liquidez	<u>0.49</u>	<u>4.99</u>

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

d) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Compañía como el valor de los instrumentos financieros que mantiene, así como también los precios de los productos que comercializa la Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

e) Administración de Capital

El objetivo de la Compañía respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
Total patrimonio	240,458	777,615
Total activo	1,250,226	1,812,838
Ratio de patrimonio sobre activos	<u>0.19</u>	<u>0.43</u>

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 está compuesto únicamente de los valores mantenidos en bancos.

8. Activos financieros

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, como cuentas por cobrar se componen como sigue:

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
Cuentas por cobrar a clientes relacionados (nota 19)	391,232	3,762
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas (nota 19)	73,754	81,081
	<u>464,986</u>	<u>84,843</u>

9. Inventario

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de Inventario se componía de materia prima y unidades en proceso de construcción del proyecto Carolina Platz por el valor total de US\$950,566. En el año 2014 la totalidad de dicho inventario fue vendido y cargado al costo de ventas de dicho periodo:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
Materia prima	-	671,506
En proceso de construcción	-	279,061
	<u>-</u>	<u>950,567</u>

VICTOR H. GARCÉS ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

10. Propiedades, equipos y vehículos

A continuación se presenta un resumen de la composición y el movimiento de propiedad, planta y equipo durante los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

<u>Costo:</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Vehículos (1)</u>	<u>Adecuaciones de oficinas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012 (no auditado)	13,525	4,326	5,631	69,275	-	92,757
Adiciones	-	-	2,067	-	-	2,067
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (no auditado)	13,525	4,326	7,698	69,275	-	94,824
Adiciones	-	-	-	36,826	11,410	48,236
Saldos al 31 de diciembre de 2014	13,525	4,326	7,698	106,101	11,410	143,060
<u>Depreciación acumulada:</u>						
Saldos al 31 de diciembre de 2012 (no auditado)	(9,336)	(1,950)	(2,716)	(6,081)	-	(20,083)
Adiciones	(2,162)	(432)	(770)	(6,010)	-	(9,374)
Saldos al 31 de diciembre de 2013 (no auditado)	(11,498)	(2,382)	(3,486)	(12,091)	-	(29,457)
Adiciones	(1,296)	(433)	(683)	(6,921)	(285)	(9,618)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	(12,794)	(2,815)	(4,169)	(19,012)	(285)	(39,075)
<u>Valor neto en libros:</u>						
Al 31 de diciembre de 2012 (no auditado)	4,189	2,376	2,915	63,194	-	72,674
Al 31 de diciembre de 2013 (no auditado)	2,027	1,944	4,212	57,184	-	65,367
Al 31 de diciembre de 2014	731	1,511	3,529	87,089	11,125	103,985

(1) En abril del año 2012 fueron celebrados contratos de arrendamiento financiero de dos vehículos cuyo valor razonable al que fueron reconocidos asciende a US\$49,900.

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

11. Inversiones en asociadas

El saldo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 de las Inversiones en asociadas corresponde a la participación del 22.18% sobre el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Inchalillo Gardens:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
Patrimonio autónomo Fideicomiso Inchalillo Gardens	2,820,487	2,861,938
Participación del 21.22%	<u>598,570</u>	<u>607,637</u>

12. Cuentas y documentos por pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 :

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
Proveedores	20,418	40,029
Partes relacionadas por pagar (nota 19)	395,091	53,782
	<u>415,509</u>	<u>93,811</u>

13. Otras obligaciones corrientes

El siguiente es un resumen de las otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
Anticipos de clientes	3,598	125,579
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	791	133
	<u>4,389</u>	<u>125,712</u>

14. Impuestos Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013, como pasivos por impuestos corrientes, se componen de la siguiente manera:

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
<u>Activo:</u>		
Retenciones IVA	-	734
Impuesto a la renta	4,929	4,521
	<u>4,929</u>	<u>5,255</u>
 <u>Pasivo:</u>		
Impuesto al Valor Agregado	843	32
Retenciones de IVA	501	401
Retenciones impuesto a la renta	648	899
Impuesto a la renta	8,816	-
	<u>10,808</u>	<u>1,332</u>

15. Beneficios a los Empleados

El detalle de los beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
Aportes Patronales Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	845	658
Décimo Cuarto Sueldo	340	530
Décimo Tercer Sueldo	580	220
Fondos de Reserva	455	185
Participación de trabajadores	-	-
	<u>2,220</u>	<u>1,593</u>

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

16. Obligaciones financieras

La composición del saldo de las obligaciones financieras corrientes y no corrientes, sus tasas de interés y vencimientos son como sigue:

2014				
	<u>Plazo</u>	<u>Tasas de interés anual</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Préstamos bancarios:				
Banco Pichincha	Agosto 2015	9.67%	400,000	-
Banco Internacional	Octubre 2017	9.76%	-	28,000
Banco Internacional	Enero 2015	9.80%	108,279	-
Arrendamiento financiero:				
Banco Internacional	Marzo 2015	9.76%	2,898	-
Banco Internacional	Abril 2015	9.76%	3,593	-
Otros:				
Tarjetas de crédito			20,072	-
Sobregiros bancarios			14,000	-
			<u>548,842</u>	<u>28,000</u>
2013 (no auditado)				
	<u>Plazo</u>	<u>Tasas de interés anual</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Préstamos bancarios:				
Banco Pichincha	Agosto 2015	9.67%	-	-
Banco Internacional			-	806,783
Otros:				
Tarjetas de crédito			5,150	-
Sobregiros bancarios			-	-
			<u>5,150</u>	<u>806,783</u>

VICTOR H. GARCÉS ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

17. Impuesto a la Renta

La composición del gasto de impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>no auditado</u>
Corriente	11,023	7,479
Diferido	<u>(64,987)</u>	<u>-</u>
	<u>(53,964)</u>	<u>7,479</u>

Impuesto a la Renta Diferido

El ingreso y activo por impuesto a la renta diferido son atribuibles a lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>no auditado</u>
Pérdidas tributarias amortizables	<u>295,399</u>	<u>-</u>
Activo por impuesto a la renta diferido	<u>64,987</u>	<u>-</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta Corriente

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 22%. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la entidad antes de impuesto a la renta:

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>no auditado</u>
Resultado integral total	(297,231)	29
Ajustes	-	5,586
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores	<u>(297,231)</u>	<u>5,615</u>
Participación de trabajadores	-	842
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores	(297,231)	4,773
Más (menos):		
Gastos no deducibles	<u>1,832</u>	<u>7,771</u>
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	<u>(295,399)</u>	<u>12,544</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>2,760</u>
Anticipo de impuesto a la renta	<u>11,023</u>	<u>7,479</u>
Impuesto a la renta estimado	<u>11,023</u>	<u>7,479</u>

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Crédito tributario y saldo por pagar por impuesto a la renta

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>no auditado</u>
Activo:		
Saldo inicial	4,521	4,129
Retenciones	800	392
Anticipo de impuesto a la renta	10,631	7,479
Compensación con impuesto por pagar	<u>(11,023)</u>	<u>(7,479)</u>
Saldo final	<u>4,929</u>	<u>4,521</u>
Pasivo:		
Saldo inicial	-	-
Impuesto a la renta estimado	11,023	-
Pagos efectuados	<u>(2,207)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>8,816</u>	<u>-</u>

De acuerdo con disposiciones legales, 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 de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Régimen de Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas. Mediante Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 242 del 29 de diciembre de 2007, con vigencia para el ejercicio fiscal 2008, las mencionadas normas son ratificadas y ampliadas. En complemento con las disposiciones vigentes el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008 y reformada por las resoluciones NAC-DGER2008-1301 publicada en el Registro Oficial 452 del 23 de octubre de 2008 y NAC-DGERCGC09-00286 publicada en el Registro Oficial 585 de 7 de mayo de 2009, ha dispuesto que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los cinco millones de dólares (US\$ 5.000.000) deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Complementariamente la mencionada Resolución No. NAC-DGER2008-0464 establece que la Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley.

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Según Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013 se aprobaron las reformas a la Resolución No. NAC-DGER2008-0464 a través de las cuales se dispone la presentación del Anexo de Precios de Transferencia a los contribuyentes que efectúen transacciones con partes relacionadas locales y del exterior por un monto superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000), así como también se dispone la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia a los contribuyentes que efectúen transacciones con partes relacionadas locales y del exterior por un monto superior a seis millones de dólares (US\$6.000.000).

Según la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación se consideran partes relacionadas, para efectos tributarios, a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas. Además serán tomados en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

1. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de fondos propios en otra sociedad.
2. Las sociedades en las cuales los mismos socios, accionistas o sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, participen directa o indirectamente en al menos el 25% del capital social o de los fondos propios o mantengan transacciones comerciales, presten servicios o estén en relación de dependencia.
3. Cuando una persona natural o sociedad sea titular directa o indirectamente del 25% o más del capital social o de los fondos propios en dos o más sociedades.
4. Cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

De conformidad con las disposiciones tributarias y debido a que el impuesto causado en el año 2013 es superior al 3% de los ingresos gravados, la Compañía se encontraba exenta de la aplicación del régimen de precios de transferencia para dicho periodo. Para el periodo 2014, la Compañía está sujeta al régimen de precios de transferencia y deberá cumplir con los requerimientos establecidos.

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Determinación del Anticipo Impuesto a la Renta

A partir de la vigencia del Decreto Ejecutivo 374, publicado en el Registro Oficial Suplemento 209 de fecha 8 de junio de 2010, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

Si el anticipo de impuesto a la renta calculado es mayor a las retenciones en la fuente del año corriente, la diferencia se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año.

En caso de que el anticipo de impuesto a la renta calculado sea menor a las retenciones en la fuente del año corriente, el anticipo deberá ser liquidado junto con el impuesto causado del siguiente año, sin efectuar pago alguno en los meses siguientes de julio y septiembre.

El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste se establece como impuesto mínimo definitivo.

El anticipo estimado de la Compañía correspondiente al año 2015 es de US\$11,047.

Dividendos en efectivo

Los dividendos pagados a sociedades locales y del exterior, que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, son exentos del impuesto a la renta. Los dividendos distribuidos a personas naturales domiciliadas en Ecuador, sociedades del exterior domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición tributaria, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) incrementó del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, incluso aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas correspondientes no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) generado y pagado por importación de ciertas materias primas, insumos y bienes de capital dispuestos por el Comité de Política Tributaria, podrá ser utilizado como crédito tributario aplicable al pago del impuesto a la renta del contribuyente, por cinco periodos fiscales.

Otros beneficios del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

Las sociedades cuyo capital accionario, en un monto no menor al 5%, se transfiera a título oneroso a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrán diferir el pago del impuesto a la renta y su anticipo, hasta por cinco ejercicios fiscales, con el correspondiente pago de intereses, calculados sobre la base de la tasa activa corporativa, en los términos que se establecen en el Reglamento de Aplicación para la Ley de Régimen Tributario Interno. Este beneficio será aplicable siempre que tales acciones se mantengan en propiedad de los trabajadores.

Los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta US\$ 1,000 que no constituyan pagos por tarjetas de crédito.
- Pagos de amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen interés a las tasas referenciales.
- Pagos efectuados por administradores u operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos por concepto de dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, a favor de sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en Ecuador, siempre que no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición tributaria.

A partir del año 2013, la tasa de impuesto a la renta corporativa ecuatoriana será del 22%.

Durante el plazo de 5 años, las Medianas empresas, tendrán derecho a la deducción del 100% adicional de los gastos incurridos en los siguientes rubros:

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, que mejore la productividad, y que el beneficio no supere el 1% del valor de los gastos efectuados por conceptos de sueldos y salarios del año en que se aplique el beneficio;
- Gastos en la mejora de la productividad a través de las siguientes actividades: asistencia técnica en desarrollo de productos mediante estudios y análisis de mercado y competitividad; asistencia tecnológica a través de contrataciones de servicios profesionales para diseño de procesos, productos, adaptación e implementación de procesos, de diseño de empaques, de desarrollo de software especializado y otros servicios de desarrollo empresarial que serán especificados en el Reglamento de esta ley, y que el beneficio no superen el 1% de las ventas; y,
- Gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales, tales como ruedas de negocios, participación en ferias internacionales, entre otros costos o gastos de similar naturaleza, y que el beneficio no supere el 50% del valor total de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.

Cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas, existirá una deducción del 100% adicional correspondiente a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por un período de cinco años.

La depreciación y amortización que correspondan a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a la implementación de mecanismos de producción más limpia, a mecanismos de generación de energía de fuente renovable (solar, eólica o similares) o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva, y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, se deducirán con el 100% adicional, siempre que tales adquisiciones no sean necesarias para cumplir con lo dispuesto por la autoridad ambiental competente para reducir el impacto de una obra o como requisito o condición para la expedición de la licencia ambiental, ficha o permiso correspondiente. En cualquier caso deberá existir una autorización por parte de la autoridad competente. Este gasto adicional no podrá superar un valor equivalente al 5% de los ingresos totales.

18. Patrimonio

Capital Social

El capital social de la Compañía consiste de 5,498 participaciones con valor nominal de US\$10 cada una de ellas, iguales, acumulativas e indivisibles; las cuales tienen el carácter de no negociables.

Con fecha 27 de octubre de 2010 fue inscrita en el Registro Mercantil la Escritura de Aumento de Capital y Reforma de los Estatutos de la Compañía a través de la cual se aprueba el incremento de capital por US\$44,980 mediante el aporte de socios para futuras capitalizaciones y la reinversión de utilidades obtenidas durante el periodo 2013.

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos.

Reserva Superavit de Valuación

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo comprende el ajuste por el valor razonable de un terreno aportado al Fideicomiso Inchalillo Gardens.

Aportes para futuras Capitalizaciones

Con fecha 3 de enero del 2014, la Junta de Socios decide autorizar el traspaso del valor de US\$291,218 del saldo de Aportes para Futuras Capitalizaciones a las Cuentas por Pagar a Socios.

19. Partes Relacionadas

Transacciones con Partes Relacionadas:

El siguiente es un resumen de las principales transacciones que la Compañía ha mantenido con sus compañías relacionadas:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>no auditado</u>
Honorarios de construcción	52,068	13,521
Honorarios de mano de obra	38,012	-
Honorarios de gerencia	8,138	4,507
Honorarios de comercialización	11,161	5,389
	<u>109,379</u>	<u>23,417</u>

El detalle de las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>(no auditado)</u>
<u>Cuentas por cobrar clientes</u>		
<u>relacionados (nota 8):</u>		
Arq. Victor Garces Vinueza	391,232	3,762
 <u>Otras cuentas por cobrar a partes</u>		
<u>relacionadas (nota 8):</u>		
Arq. Victor Garces Lopez	24,652	12,331
Arq. Victor Garces Vinueza	-	19,648
Ing. Andre Menschig	49,102	49,102
	73,754	81,081
 <u>Partes relacionadas por pagar (nota 12):</u>		
Arq. Victor Garces Lopez	145,609	26,891
Arq. Victor Garces Vinueza	156,534	26,891
Arq. Ricardo Garces Vinueza	2,015	-
Ing. Andre Mensching	4,030	-
Fideicomiso Inchalillo Gardens	86,903	-
	395,091	53,782

Compensaciones Recibidas por los Ejecutivos Claves de la Compañía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>no auditado</u>
Remuneraciones	6,000	6,000
Beneficios sociales y bonificaciones	2,083	2,047
	8,083	8,047

20. Ingresos por Actividades Ordinarias

Un resumen de los ingresos obtenidos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>no auditado</u>
Ventas de unidades Proyecto Carolina Platz	691,619	1,014,500
Honorarios de comercialización, planificación y gerencia de proyectos	17,588	8,862
Honorarios de construcción de proyectos	63,963	17,494
Provisión de Honorarios de construcción de proyectos	27,654	-
Provisión de Honorarios de mano de obra	38,011	-
	<u>838,835</u>	<u>1,040,856</u>

21. Costos, gastos administrativos de ventas

La composición de los costos y gastos administrativos y de ventas de los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	<u>2014</u>		<u>2013 (no auditado)</u>	
	<u>Costos</u>	<u>Gastos administrativos y ventas</u>	<u>Costos</u>	<u>Gastos administrativos y ventas</u>
Personal				
Sueldos y salarios	33,895	37,528	-	-
Beneficios a empleados	11,624	11,406	-	2,175
Otros	-	3,050	-	967
Inventario	950,566	-	968,177	-
Alicuotas		427		1,091
Depreciaciones		9,658		9,373
Gestión	-	1,098	-	898
Honorarios	-	679	-	4,281
Impuestos y contribuciones	-	5,606	-	6,062
Legales	-	1,164	-	213
Mantenimiento	-	2,477	-	2,500
Movilización	-	391	-	122
Otros	-	9,144	-	10,957
Seguros	-	2,973	-	5,551
Serguridad	-	-	-	40
Servicios básicos	-	2,892	-	7,252
Suministros	-	1,507	-	1,400
	<u>996,085</u>	<u>90,000</u>	<u>968,177</u>	<u>52,882</u>

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

22. Otros Egresos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de Otros Egresos corresponde al ajuste por el valor patrimonial proporcional correspondiente a cada periodo sobre la participación de la Compañía en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Inchalillo Gardens.

23. Resultado Financiero

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, el resultado financiero se presenta de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>no auditado</u>
Gastos bancarios	10,123	5,087
Intereses bancarios	31,061	(3,811)
	<u>41,184</u>	<u>1,276</u>

24. Contratos de arrendamiento

La Compañía mantiene dos contratos de arrendamiento financiero de vehículos con el Banco Internacional. Los pagos futuros mínimos de dichos contratos son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u> <u>no auditado</u>
Año 2014	-	22,256
Año 2015	<u>7,419</u>	<u>7,419</u>
	<u>7,419</u>	<u>29,675</u>

25. Contratos y compromisos

Contrato de Gerencia del Proyecto Inmobiliario "Inchalillo Gardens"

Con fecha 12 de enero de 2012 fue celebrado un contrato con el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Inchalillo Gardens mediante el cual la Compañía se compromete a realizar la gerencia del Proyecto Inmobiliario "Inchalillo Gardens". Con fecha 14 de febrero de 2012 fue firmado un adendum al contrato descrito en el que determina el valor de los honorarios correspondientes al 3% incluido IVA de los costos directos del proyecto inmobiliario. El plazo determinado tendrá una vigencia durante el tiempo de construcción hasta la obtención del permiso de habitabilidad y la liquidación del proyecto inmobiliario.

VICTOR H. GARCES ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Contrato de Construcción del Proyecto Inmobiliario "Inchalillo Gardens"

Con fecha 12 de enero de 2012 fue celebrado un contrato con el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Inchalillo Gardens mediante el cual la Compañía se compromete a realizar la ejecución y construcción del Proyecto Inmobiliario "Inchalillo Gardens". Con fecha 14 de febrero de 2012 fue firmado un adendum al contrato descrito en el que determina el valor de los honorarios correspondientes al 6% y 3% incluido IVA de los costos directos del proyecto inmobiliario por el concepto de construcción y administración del proyecto, respectivamente. El plazo determinado según el contrato inicial será el tiempo de construcción hasta la suscripción de la correspondiente Acta de Entrega Recepción definitiva de obras. La Compañía se comprometió a entregar las obras terminadas del proyecto en un plazo de 24 meses contados a partir de la suscripción del contrato inicial, de la obtención de licencia de construcción y entrega del fondo rotativo. Con fecha 12 de marzo de 2015 se celebró un nuevo contrato para la ejecución y construcción de la fase final Proyecto Inmobiliario Inchalillo Gardens, en el que se determina un nuevo valor de honorarios correspondientes al 10% incluido IVA de los costos directos que faltan por ejecutar del Proyecto inmobiliario. La vigencia del nuevo contrato celebrado es de 24 meses.

Contrato de Comercialización del Proyecto Inmobiliario "Inchalillo Gardens"

Con fecha 12 de enero de 2012 fue celebrado un contrato con el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Inchalillo Gardens mediante el cual la Compañía se compromete a realizar las gestiones de comercialización, así como la cobranza y recaudación de los valores que los Promitentes Compradores de tales inmuebles deberán cancelar al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Inchalillo Gardens, con ocasión de la suscripción de los correspondientes contratos de promesa de compraventa de los inmuebles que componen el Proyecto. Con fecha 14 de febrero de 2012 fue firmado un adendum al contrato descrito en el que determina el valor de los honorarios correspondientes al 3.36% incluido IVA del valor de la venta de las unidades habitacionales que componen el proyecto. La vigencia del contrato será hasta la venta total de los bienes del proyecto.

Construcción de la obra civil del proyecto Moscu Platz

Con fecha 15 de septiembre de 2013 fue celebrado un contrato con los Arquitectos Víctor Hugo Garcés Vinuesa y Víctor Hugo Garcés López mediante el cual la Compañía se compromete a la construcción de la obra civil del proyecto Moscu Platz, determinando como precio del contrato el valor correspondiente al 4% de los costos directos más IVA. La vigencia del contrato será de 18 meses, determinando como fecha de entrega de la construcción al mes de febrero de 2015.

Adicionalmente, la Compañía mantiene las siguientes garantías:

VICTOR H. GARCÉS ARQUITECTOS CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

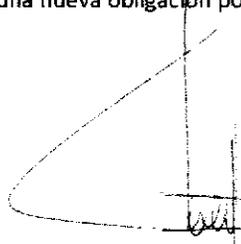
31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas de 2013

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

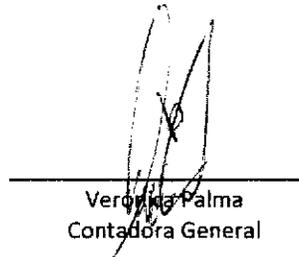
Descripción	Beneficiario	Valor
Garantía por Licencia de Construcción Registro No. 10-443752 contratada bajo póliza de seguros de fianza con QBE Seguros Colonial S.A. Vigencia hasta 6 de octubre de 2015.	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	35,827
Garantía por Licencia de Construcción Registro No. 12-279384-1 contratada bajo póliza de seguros de fianza con QBE Seguros Colonial S.A. Vigencia hasta 5 de enero de 2015	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	8,168

26. Hechos ocurridos después del Período sobre el que se informa

Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Compañía renovó su crédito con el Banco Pichincha, creando una nueva obligación por US\$905,000 con vencimiento en marzo de 2016 a una tasa del 11.23% anual.



Víctor Hugo Garcés Vinuesa
Gerente General



Verónica Palma
Contadora General