

JONES LANG LASALLE ECUADOR S.A. JLL ECUADOR

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

		<u>2014</u>
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y Equivalente al Efectivo		
Banco Internacional 390614356		4.353,02
Banco Internacional 390614348	3	39.984,70
Cuentas por cobrar Comerciales		
Anticipo Proveedores	4	340,19
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		
Crédito Tributario SRI IVA		842,40
Cuentas por Cobrar - Accionistas	4	72,00
TOTAL ACTIVO		<u>45.592,31</u>

Ver notas a los estados financieros


REPRESENTANTE LEGAL
DAVID PAZMIÑO
CI:171464098-2


CONTADOR
GERENFOQUE S.A.
1791711572001

2014

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas por Pagar Comerciales

Facturas Por Pagar

5 2.192,00

Obligaciones Tributarias

Cuentas por pagar SRI

6 1.356,40

PATRIMONIO

CAPITAL

Capital Social

8 50.000,00

Pérdida del Ejercicio Económico

(7.956,09)

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

45.592,31

Ver notas a los estados financieros



REPRESENTANTE LEGAL
DAVID PAZMIÑO
CI:171464098-2



CONTADOR
GERENOFOQUE S.A.
1791711572001

JONES LANG LASALLE ECUADOR S.A. JLL ECUADOR

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

		2014
INGRESOS		-
COSTO DE VENTAS		=
MARGEN BRUTO		-
Gastos de administración	9	(7.956,09)
Otras ganancias		
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(7.956,09)</u>
Impuesto a la renta:		
Corriente		-
Diferido		-
Total		<u>(7.956,09)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO		<u>(7.956,09)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(7.956,09)</u>

Ver notas a los estados financieros



REPRESENTANTE LEGAL
DAVID PAZMIÑO
CI:171464098-2



CONTADOR
GERENFOQUE S.A.
1791711572001

JONES LANG LASALLE ECUADOR S.A. JLL ECUADOR

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	CAPITAL SOCIAL	PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	50.000,00	(7.956,09)	42.043,91
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR			
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	-	-	-
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:	-	-	-
CORRECCION DE ERRORES:	-	-	-
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:			
Aumento (disminución) de capital social	50.000,00		50.000,00
Resultado Integral Total del Año		(7.956,09)	(7.956,09)

Ver notas a los estados financieros


REPRESENTANTE LEGAL
DAVID PAZMIÑO
CI:171464098-2


CONTADOR
GERENFOQUE S.A.
1791711572001

JONES LANG LASALLE ECUADOR S.A. JLL ECUADOR

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

FLUJOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN

Pagos a proveedores (5.662,28)

Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en)
actividades de operación (5.662,28)

FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE
FINANCIAMIENTO:

Otras entradas (salidas) de efectivo 50,000,00

Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en)
actividades de Financiamiento 50,000,00

EFECTIVO Y BANCOS:

44.337,72

Incremento neto en efectivo y bancos
Saldos al comienzo del año -

SALDOS AL FIN DEL AÑO 44.337,72

Ver notas a los estados financieros



REPRESENTANTE LEGAL
DAVID PAZMIÑO
CI:171464098-2



CONTADOR
GERENFOQUE S.A.
1791711572001

JONES LANG LASALLE ECUADOR S.A. JLL ECUADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

Nombre de la entidad:

Jones Lang Lasalle Ecuador S.A. JLL Ecuador

RUC de la entidad:

1792527112001

Domicilio de la entidad:

Av. 6 de Diciembre, Edificio Unicornio. OF LC2 PB

Forma legal de la entidad:

Sociedad Anónima

País de incorporación:

Ecuador

Jones Lang Lasalle Ecuador S.A. JLL Ecuador es una subsidiaria de Jones Lang Lasalle International Inc., cuya sede está localizada en el Estado de Delaware, en Estados Unidos de América.

Jones Lang Lasalle Ecuador S.A. JLL Ecuador fue constituida el 30 de junio del 2014 y su accionista principal es Jones Lang Lasalle International Inc. con un 99% de participación y Jones Lang Lasalle Américas Inc. con el 1% de participación. La actividad principal de la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2014 consistió en la prestación de servicio de mantenimiento y reparación de bienes inmuebles. Sin embargo al cierre del ejercicio aún no ha comenzado sus actividades operacionales.

Al 31 de diciembre del 2014, el personal total de la Compañía alcanza los 0 empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

- 2.4 Efectivo y bancos**- Corresponde principalmente a depósitos en efectivo en cuentas corrientes por capitalización.
- 2.5 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- 2.5.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.6 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

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

2.7.1 Prestación de servicios - Los honorarios por servicios de mantenimiento y reparación de bienes inmuebles se reconocerán como ingresos de actividades ordinarias identificando el nivel de avance de los servicios a cada fecha de cierre.

2.8 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.9 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.10 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican en préstamos y partidas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.10.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva.

2.10.2 Préstamos y cuentas por cobrar - Los préstamos y las partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.10.3 Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros, son probados por deterioro al final de cada período sobre el que se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados. La evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, la evidencia objetiva de que este activo podría estar deteriorado podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados del período.

2.10.4 Baja en cuenta de activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

2.11 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.11.1 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconocen en el resultado del periodo.

2.12 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros - Las normas nuevas y revisadas de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2014, no han tenido un efecto material en los estados financieros adjuntos.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados	Julio 1, 2014
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 - 2012	Julio 1, 2014 con excepciones limitadas

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la

Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15: Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Identificar el contrato con los clientes.
- Identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Determinar el precio de la transacción.
- Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de equipos y vehículos basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación de equipos y vehículos.

La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 tendrán un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 19: Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los empleados

Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los planes de beneficios definidos, mediante la consideración de si dichos beneficios dependen del número de años de servicio del empleado.

Para las aportaciones que son independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el costo del servicio en el período en el que se preste el servicio o atribuirlos a los períodos de servicio del empleado utilizando el método de la unidad de crédito proyectado, mientras que las aportaciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 19 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la Compañía no mantiene planes de beneficios definidos con aportaciones de empleados.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 - 2012

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a las bases para las conclusiones de la NIIF 13 aclaran que la emisión de esta norma y las modificaciones posteriores a la NIC 39 y a la NIIF 9 no suprimen la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo sin tasa de interés establecida, a los importes de las facturas sin descontar, cuando el efecto de descontar no sea significativo. En vista de que las modificaciones no contienen ninguna fecha para entrar en vigencia, se considera que deben entrar en vigencia de inmediato.
- Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 eliminan ciertas inconsistencias en la contabilidad de depreciación y/o amortización acumulada cuando se reevalúa una partida de propiedad, planta y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas clarifican que el importe en libros bruto se ajusta consistentemente con la revaluación de importe en libros del activo y que la amortización y/o depreciación acumulada es la diferencia entre el importe bruto en libros y el importe del activo, luego de considerar las pérdidas por deterioro acumuladas.
- Las modificaciones a la NIC 24 clarifican que una empresa administradora que provee de servicios de personal clave de la gerencia a la entidad que informa, es una parte relacionada de dicha entidad informante. Por consiguiente, la entidad que informa debería revelar como transacciones con partes relacionadas, los importes incurridos para el servicio pagado o por pagar a la empresa administradora por proporcionar servicios de personal clave de la gerencia. Sin

embargo, no se requiere la revelación de los componentes de dicha compensación.

La Administración anticipa que la aplicación de las normas relacionadas con las mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 - 2012 detalladas anteriormente y que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía.

3. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de efectivo y bancos es como sigue:

31 DE DICIEMBRE DEL 2014
EN U.S. DÓLARES

EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Banco Internacional 390614356	4.353,02
Banco Internacional 390614348	39.984,70

<i>TOTAL</i>	<u>44.337,72</u>
---------------------	-------------------------

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

31 DE DICIEMBRE DEL 2014
EN U.S. DÓLARES

CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

No Relacionados Locales (Anticipos Proveedores)	340,19
<i>SUBTOTAL</i>	<u>340,19</u>

OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Cobrar – Accionistas	72,00
Crédito Tributario SRI IVA	842,40
<i>SUBTOTAL</i>	<u>914,40</u>

<i>TOTAL</i>	<u>1.254,59</u>
---------------------	------------------------

5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por pagar comerciales es como sigue:

31 DE DICIEMBRE DEL 2014
EN U.S. DÓLARES

<i>CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES</i>	
FACTURAS POR PAGAR M.N.	2.192,00
<i>TOTAL</i>	<u><u>2.192,00</u></u>

6. IMPUESTOS

8.1 *Impuestos por Pagar.* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

31 DE DICIEMBRE DEL 2014
EN U.S. DÓLARES

<i>OBLIGACIONES TRIBUTARIAS</i>	
Cuentas por Pagar SRI	1.356,40
<i>TOTAL</i>	<u><u>1.356,40</u></u>

8.2 *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

31 DE DICIEMBRE DEL 2014
EN U.S. DÓLARES

Utilidad del Ejercicio	0,00
Pérdida del Ejercicio	(7.956,09)
Más:	
Ajuste por precios de transferencia	0,00
BASE DE CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(7.956,09)
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	<u><u>0,00</u></u>

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO

UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(7.956,09)
Más:	
Gastos no deducibles locales	120,00
UTILIDAD GRAVABLE (PÉRDIDA)	(7.836,09)

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Para el año 2014, la Compañía no registro impuesto a la renta por pagar.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias, y son susceptibles de revisión las declaraciones del año 2014.

8.3 Aspectos Tributarios:

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

Deducibilidad de Gastos

- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.

Tarifa de Impuesto a la Renta - Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 7.1 ***Factores de riesgo*** - La Gerencia Administrativa y Financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la Compañía, en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición a riesgos financieros.

7.2 Riesgos financieros

Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez, es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando los excedentes de efectivo y de esta manera asegurando el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

La Compañía realiza periódicamente proyecciones de flujo de efectivo, análisis de la situación financiera y el entorno económico, con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Riesgo de inflación - El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. Este riesgo se mitiga debido a que la economía ecuatoriana tiene como moneda funcional el dólar de los Estados Unidos de América, situación que ayuda a evitar la ocurrencia de altos índices inflacionarios.

- 7.3 **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

- 7.4 **Riesgo de la industria** - Uno de los riesgos más grandes para la reputación del mercado inmobiliario corporativo será el posible fracaso en incorporar mercados emergentes y esto depende de las políticas económicas de los mercados locales que incentivan el ingreso de inversionistas extranjeros, comportamiento del PIB el cual afecta directamente los precios para nuestros clientes.

- 7.5 **Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 EN U.S. DÓLARES

ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO

Efectivo y Bancos (Nota 3)	44.337,72
Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (Nota 4)	1.254,59

TOTAL	<u>45.592,31</u>
--------------	-------------------------

**PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO
AMORTIZADO**

Cuentas por Pagar Comerciales (Nota 5)	2.192,00
TOTAL	<u>2.192,00</u>

- 7.6 *Valor razonable de los instrumentos financieros* - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

8. PATRIMONIO

- 8.1 *Capital social* - Al 31 de diciembre de 2014, está constituido por \$ 50.000,00 acciones ordinarias de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

31 de Diciembre del 2014
En U.S. Dólares

CAPITAL SOCIAL

Jones Lang Lasalle International Inc.	49.500,00
Jones Lang Lasalle América Inc.	500,00
TOTAL	<u>50.000,00</u>

9. GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen de los gastos por su naturaleza reportados en los estados financieros es como sigue:

31 DE DICIEMBRE DEL 2014
EN U.S. DÓLARES

GASTOS OPERACIONALES

Auditoria y Contable	400,00
Honorarios Abogados	6.500,00
Otros Servicios Profesionales	350,76
Notariales	332,08
Gastos Varios	193,00
Suministros Diversos	32,80
Gastos Bancarios	27,45
Multas SRI	120,00

TOTAL

7.956,09

10. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 20 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido aprobados por la Gerencia en marzo 20 del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

ESPACIO EN BLANCO