

## **INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

---

#### **1. OBJETO DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO**

**INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.**, fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante Escritura Pública celebrada el 21 de enero de 1981 e inscrita en el Registrador Mercantil el 26 de febrero del mismo año; la misma que fue aprobada por la Intendencia de Compañías de Guayaquil mediante Resolución #IG-CA-81-0121 emitida el 26 de febrero de 1981. Su actividad principal es la construcción de urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones, viviendas, complejos turísticos, hoteles, campos deportivos y edificios en general, pudiendo emprender la promoción de construcción de edificaciones sujetas al Régimen de la Propiedad Horizontal.

Para el cumplimiento de su objeto, la sociedad podrá comprar y vender toda clase de bienes muebles o inmuebles, importar y exportar, y en general celebrar toda clase de actos y contratos, incluida la participación como socia o accionista de otras sociedades.

Mediante Escritura Pública de aumento del capital y reforma del estatuto de la Compañía Inmobiliaria del Norte INORSA S.A., aumentó su capital suscrito por setecientos veinte dólares de los Estados Unidos de América, y reformó su estatuto por escritura pública otorgada ante el notario trigésimo tercero del cantón Guayaquil, el 8 de marzo del 2004, fue aprobado por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 04-G-DIC-000001876 el 31 de marzo de 2004.

Mediante Escritura Pública de aumento del capital y reforma del estatuto de la Compañía Inmobiliaria del Norte INORSA S.A., aumentó su capital suscrito por doscientos mil dólares de los Estados Unidos de América, y reformó su estatuto por escritura pública otorgada ante la notaría trigésima quinta del cantón Guayaquil, el 18 de noviembre del 2014. Con fecha 11 de diciembre del 2014, queda inscrita la escritura pública en el registro mercantil de Guayaquil.

El capital suscrito actual es doscientos mil ochocientos dólares, dividido en cinco millones veinte mil acciones de cuatro centavos de dólar cada una y el capital autorizado es de cuatrocientos un mil seiscientos dólares.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Bases de la preparación.-** Los estados financieros de **INMOBILIARIA DEL NORTE INORSA S. A.**, comprenden los estados de situación financiera, de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 en comparativo al año 2013, los cuales han sido preparados y presentados de conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan; tales como:

**Moneda Funcional** – Los estados financieros han sido elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en el Ecuador desde marzo del 2000.

**Activos y Pasivos Financieros** – Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. La entidad presenta activo y pasivo financiero, tales como:

- **Cuentas por Cobrar** – Son contabilizadas al costo, esto al momento de la negociación de la venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos y servicios.
- **Cuentas por pagar** – Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de bienes; y la prestación de servicios profesionales, que son utilizados para el proceso operativo.

**Efectivo y Equivalentes al Efectivo** – Para efectos del flujo de efectivo, la entidad considera como efectivo y equivalente al efectivo, el disponible de efectivo en cajas y bancos. Al cierre contable del año 2014, constituyen saldos disponibles principalmente en cuentas corrientes en Bancos locales, las mismas que se encuentran registradas a la moneda local que es el dólar norteamericano.

**Servicios y Otros Pagos Anticipados** – Representan anticipos entregados a proveedores por promesa de compra venta del proyecto local, a ser liquidados en función a la facturación del servicio; y terminación de la obra.

**Activo por Impuesto Corriente** – Representan saldos crédito tributario del impuesto al valor agregado sobre compras de bienes.

**Propiedades, Planta y Equipos, neto** – Se presentan contabilizadas al costo razonable menos la depreciación acumulada, nota 7. El costo de propiedades, planta y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para edificios, 10 para muebles y enseres de oficina; y para maquinarias; 3 para equipos de computación y software. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos se registran directamente en gastos.

El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos son reconocidos directamente en gastos. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Cuando se venden o se retiran las propiedades, planta y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

La Administración de la entidad, debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus bienes están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Las propiedades, planta y equipos estarán contabilizados por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar a través de su utilización o de su venta, por lo que el mismo se presentaría como deteriorado y se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

**Activos Financieros no Corrientes** – Representa el saldo de una inversión efectuada en acciones, la misma que se encuentra registrada al costo de adquisición.

**Otras Obligaciones Corrientes** - Están reconocidos mediante el método del devengado y se originan cuando la entidad mantiene una obligación producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

**Obligaciones a Largo Plazo** – Constituyen préstamos otorgados por varias compañías terceros. Estas obligaciones contraídas por la compañía se encuentran contabilizadas íntegramente.

**Participación de los Trabajadores en las Utilidades.**- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades contables, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

**Provisión para Impuesto a la Renta.**- La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables (actualmente el 12% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante los años 2013 y 2012, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tasas del 22% y 23%, correspondientemente. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2013 y 2014 en 22%.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Durante los años 2014 y 2013, la referida apropiación no se realizó.

**Reconocimiento de Ingresos** – Con relación a la venta de bienes inmuebles, el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

**Reconocimiento de Gastos.-** Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Los ingresos y gastos financieros se registran en los periodos en los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan.

**Uso de Estimaciones -** La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF (hasta el año 2011 de acuerdo con NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos, y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**Transacciones con Partes Relacionadas.-** Las transacciones son con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.
- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

“Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, 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”

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, efectivo y equivalentes al efectivo están conformados como sigue:

|        | ...Diciembre 31... |                  |
|--------|--------------------|------------------|
|        | <u>2014</u>        | <u>2013</u>      |
|        | (U.S. dólares)     |                  |
| Bancos | <u>22,790.17</u>   | <u>17,831.50</u> |

Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de la cuenta de Bancos incluye principalmente fondos depositados en dos cuentas corrientes que mantienen en el Banco Bolivariano C. A., por \$22,758.91. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

#### 4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de los activos financieros, neto fueron como sigue:

|                                 | <b>...Diciembre 31...</b> |                     |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                 | <b><u>2014</u></b>        | <b><u>2013</u></b>  |
|                                 | <b>(U.S. dólares)</b>     |                     |
| Clientes                        | 36,249.21                 | 764,896.89          |
| Compañías relacionadas, nota 17 | 112,673.62                | 2,182,545.98        |
| Otros                           | <u>7,000.00</u>           | <u>7,000.00</u>     |
| Total                           | <u>155,922.83</u>         | <u>2,954,442.87</u> |

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas corresponde a facturación de interés por préstamos otorgados y servicios de asesoría, el cual, no tienen fecha específica de vencimiento.

#### 5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de la cuenta de servicios y otros pagos anticipados está conformado tal como sigue:

|                                        | <b>...Diciembre 31...</b> |                    |
|----------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|                                        | <b><u>2014</u></b>        | <b><u>2013</u></b> |
|                                        | <b>(U.S. dólares)</b>     |                    |
| Anticipos a proveedores                | 24,694.58                 | 561,379.73         |
| Varios deudores y valores por liquidar | 15,160.63                 | 6,066.67           |
| Gestión comercial Cerro Grande         | <u>0.00</u>               | <u>8,879.60</u>    |
| Total                                  | <u>39,855.21</u>          | <u>576,326.00</u>  |

Anticipos a proveedores, incluye principalmente valores para pagar tarjeta corporativa. Estos anticipos no han sido liquidados en su totalidad a la fecha del presente informe.

#### 6. ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2014, el activo por impuesto corriente por \$27,856,77, corresponde al crédito tributario (IVA) a favor de la compañía por el impuesto generado en las compras a los proveedores de bienes y servicios. Estos valores pueden ser recuperados ante la entidad de control después de cumplir con ciertos requisitos.

## 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, neto durante los años 2014 y 2013, fueron como sigue:

|                            | ...Diciembre 31... |                    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                            | <u>2014</u>        | <u>2013</u>        |
|                            | (U.S. dólares)     |                    |
| Saldos al comienzo del año | 279,600.93         | 5,333.78           |
| Adquisiciones              | 40,169.64          | 408,232.74         |
| Ventas / Retiros, neto     | (0.00)             | (108,518.87)       |
| Gasto por depreciación     | <u>(19,129.84)</u> | <u>(25,446.72)</u> |
| Saldos al fin del año      | <u>300,640.73</u>  | <u>279,600.93</u>  |

Adquisiciones, incluye principalmente compra de un vehículo Kia Sorento en abril del año 2014, a la compañía KIA MOTORS, para uso de la administración.

Según el estado de resultado integral, se registraron \$19,129.84, como gastos de depreciación del año 2014.

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de activos financieros no corrientes se presenta de la siguiente manera:

|                                          | ...Diciembre 31...  |                   |
|------------------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                          | <u>2014</u>         | <u>2013</u>       |
|                                          | (U.S. dólares)      |                   |
| Cuentas por cobrar relacionadas, nota 17 | 7,206,783.75        | 0.00              |
| Cuentas por cobrar LP                    | 566,066.67          | 0.00              |
| Activo financiero – Inversiones, nota 17 | 100,000.00          | 100,000.00        |
| Depósitos en garantía                    | <u>4,652.00</u>     | <u>9,652.00</u>   |
| Total                                    | <u>7,877,502.42</u> | <u>109,652.00</u> |

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas, corresponden a préstamos otorgados, el cual no generan interés, ni tienen fecha específica de vencimiento.

Cuentas por cobrar a largo plazo, incluye principalmente valores entregados al Sr. Teodoro Maldonado por \$550,000.00; por concepto de promesa de compra del proyecto Punta Blanca. Estos valores no han sido liquidados en su totalidad a la fecha del presente informe.

Al 31 de diciembre del 2014, el saldo del activo financiero, representa inversión en acciones de \$100,000.00 adquiridas a la compañía Moprec S. A., cuya participación accionaria es del 99%.

Depósitos en garantía, representa valores anticipados dados en garantía por alquiler de una oficina en Plaza Lagos y la reserva por la adquisición de un vehículo.

## 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Los saldos de cuentas y documentos por pagar se presentan como sigue:

|                       | ...Diciembre 31... |                   |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
|                       | <u>2014</u>        | <u>2013</u>       |
|                       | (U.S. dólares)     |                   |
| Proveedores locales   | 15,698.07          | 53,432.21         |
| Préstamos de terceros | <u>500,000.00</u>  | <u>400,000.00</u> |
| Total                 | <u>515,698.07</u>  | <u>453,432.21</u> |

Proveedores locales, incluye principalmente \$6,537.85; correspondiente a provisión por servicios prestados por asesoramientos en temas inmobiliarios con la compañía Corporación Prenero S. A., según factura No. 1240 del 15 de diciembre del año 2014. Esta factura fue cancelada en enero del año 2015.

Préstamos por pagar, corresponde a un monto recibido de la compañía Dumay de \$500,000.00, en junio 16 del año 2014, el cual devenga el 9.33% de interés anual, fue renovado el 15 de diciembre del 2014, con vencimiento el 16 de junio del año 2015. A la fecha de este informe este préstamo está pendiente de cancelación.

Durante el año 2014, se registró con cargo a resultados intereses pagados por \$23,261.10.

## 10. OBLIGACIONES CON INSTITUCION BANCARIA CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de obligaciones con institución bancaria corriente, son como sigue:

|                   | ...Diciembre 31... |                  |
|-------------------|--------------------|------------------|
|                   | <u>2014</u>        | <u>2013</u>      |
|                   | (U.S. dólares)     |                  |
| Banco Bolivariano | <u>14,459.03</u>   | <u>26,972.04</u> |

Al 31 de diciembre del 2014, obligación con institución financiera representa la porción corriente del préstamo bancario No. 214115 sobre firmas concedido por el Banco Bolivariano C. A., en junio 4 del año 2013, por \$192,524.00; el cual devenga tasa del 11.18% de interés anual a 5,490 días plazo con vencimientos en junio 15 del 2028. Este préstamo bancario sobre firmas fue destinado para adquisición de un departamento ubicado en la urbanización Torres del Río.

Durante el año 2014, se registró con cargo a resultados intereses pagados por \$20,423.58, sobre el préstamo bancario.

## 11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Los saldos de otras obligaciones corrientes, son como sigue:

|                                                             | ...Diciembre 31... |                  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                             | <u>2014</u>        | <u>2013</u>      |
|                                                             | (U.S. dólares)     |                  |
| Impuesto a la renta, nota 16                                | 4,082.96           | 914.45           |
| Beneficios de ley a empleados                               | 1,208.67           | 0.00             |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta y sobre IVA | 0.00               | 22,396.11        |
| Obligaciones con el IESS                                    | 0.00               | 142.16           |
| Participación a trabajadores, nota 16                       | <u>4,321.09</u>    | <u>3,606.72</u>  |
| Total                                                       | <u>9,612.72</u>    | <u>27,059.44</u> |

Al 31 de diciembre del 2014, Impuesto a la renta causado representa el 22% de impuesto a la renta de la compañía determinado sobre la utilidad tributable considerando los gastos no deducibles, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

Al 31 de diciembre del 2014, Participación a trabajadores representa el 15% sobre la utilidad contable determinada entre los ingresos por ventas de servicios e intereses, menos los costos y gastos asociados al ingreso, de acuerdo a lo establecido en el Código Laboral.

## 12. OBLIGACION CON INSTITUCION BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de obligación con institución bancaria a largo plazo, corresponde al saldo de \$192,524.00; de la operación No. 214115 con el Banco Bolivariano C. A., por préstamo hipotecario de vivienda, por la adquisición de un departamento ubicado en la urbanización Torres del Río, con vencimiento el 15 de junio del año 2018, a una tasa de interés reajutable del 11,18%, así como un préstamo de \$20,472,92 por reserva de dominio de un vehículo (nota 10).

## 13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Los saldos por pagar diversas relacionadas, son como sigue:

|                      | ...Diciembre 31...  |                     |
|----------------------|---------------------|---------------------|
|                      | <u>2014</u>         | <u>2013</u>         |
|                      | (U.S. dólares)      |                     |
| Accionistas, nota 17 | 632,533.82          | 511,821.92          |
| Compañías, nota 17   | <u>6,222,579.10</u> | <u>2,695,000.00</u> |
| Total                | <u>6,855,112.92</u> | <u>3,206,821.92</u> |

Accionistas, corresponde a préstamos de los principales socios, para cubrir gastos administrativos, de ventas y financieros de la entidad. Estos préstamos no generan interés, ni tienen fecha específica de vencimiento.

Compañías, incluye principalmente valores recibidos de dos compañías del exterior, desde el año 2012, 2013 y 2014, por \$5,7 millones, para el proyecto urbanístico Villa-Hermosa, ubicado en el Cantón Durán, Provincia del Guayas, el cual consiste en su primera etapa, en la construcción de 8,000 soluciones habitacionales, garantizado por un pagare firmado por la compañía de \$6,000,000. Estos préstamos no tienen fecha específica de vencimiento, pero generan el 3% de interés anual. A la fecha de este reporte estos valores se encuentran pendientes de liquidación.

Durante el año 2014, se registró con cargo a resultados intereses pagados por \$42,079.10, sobre los préstamos (nota 17).

#### **14. DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Incluye principalmente préstamos de \$200,000,00, mediante transferencia bancaria en abril del año 2013, de la compañía Norgisa S. A., para el proyecto Punta Blanca; préstamo de Fernando Martínez por \$94,980,00; y préstamo de Comirsa S. A., por \$80,000,00. Estos préstamos no genera interés, ni tiene fecha específica de vencimiento. A la fecha de este reporte, estos valores no han sido liquidados.

#### **15. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el patrimonio neto de los accionistas se encuentra conformado por las siguientes partidas:

**Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2014, el capital social de la entidad está constituido por 5,020,000.00 acciones a valor nominal unitario de \$0,04 centavos de dólar cada una; todas ordinarias y nominativas.

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

**Resultados de años anteriores** – Al 31 de diciembre del 2014, los resultados de años anteriores, corresponden a pérdidas acumuladas del año 2012 por \$10,902,03; utilidad del año 2013 por \$3,100,39.

## 16. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

La provisión del impuesto a la renta de la compañía ha sido constituida de acuerdo a la tasa del 22% para los años 2014 y 2013 sobre la utilidad tributable. La determinación del impuesto a la renta para dichos periodos 2014 y 2013, es como sigue:

|                                                       | <b>...Diciembre 31...</b> |                      |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|
|                                                       | <b><u>2014</u></b>        | <b><u>2013</u></b>   |
|                                                       | <b>(U.S. dólares)</b>     |                      |
| Utilidad antes de participación a trabajadores        | 28,807.24                 | 24,044.78            |
| Menos: Participación a trabajadores                   | <u>4,321.09</u>           | <u>3,606.72</u>      |
| Base para el cálculo del impuesto a la renta.         | 24,486.15                 | 20,438.06            |
| Más o Menos: Gastos no deducibles y otras deducciones | <u>52,618.73</u>          | <u>57,723.35</u>     |
| <br>Utilidad tributable                               | <br><u>77,104.88</u>      | <br><u>78,161.41</u> |
| <br>Porcentaje de impuesto a la renta                 | <br>22%                   | <br>22%              |
| <br>Impuesto a la renta causado                       | <br><u>16,963.07</u>      | <br><u>17,195.51</u> |

La determinación del saldo a pagar por el Contribuyente al 31 de diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

|                                                          | <b>...Diciembre 31...</b> |                    |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|
|                                                          | <b><u>2014</u></b>        | <b><u>2013</u></b> |
|                                                          | <b>(U.S. dólares)</b>     |                    |
| Impuesto a la renta causado                              | 16,963.07                 | 17,195.51          |
| Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio |                           |                    |
| Fiscal declarado                                         | (13,262.08)               | (6,017.63)         |
| Más: Saldo del anticipo pendiente de pago                | 10,272.54                 | 9.11               |
| Menos: Retenciones en la fuente realizadas en el         |                           |                    |
| Ejercicio fiscal                                         | (9,890.57)                | (10,272.54)        |
| Menos: Crédito tributarios de años anteriores            | <u>0.00</u>               | <u>0.00</u>        |
| <br>Saldos a pagar por el Contribuyente                  | <br><u>4,082.96</u>       | <br><u>914.45</u>  |

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

## 17. SALDOS SIGNIFICATIVOS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas, durante los años 2014 y 2013, se desglosan como sigue:

|                                        | ...Diciembre 31... |              |
|----------------------------------------|--------------------|--------------|
|                                        | <u>2014</u>        | <u>2013</u>  |
|                                        | (U. S. dólares)    |              |
| <b>Activos</b>                         |                    |              |
| <b>Activos financieros:</b>            |                    |              |
| Cuentas por cobrar                     | 7,319,457.37       | 2,182,545.98 |
| Inversiones                            | 100,000.00         | 100,000.00   |
| <b>Pasivos</b>                         |                    |              |
| <b>Cuentas y documentos por pagar:</b> |                    |              |
| Accionistas                            | 632,533.82         | 511,821.92   |
| Cuentas por pagar                      | 6,222,579.10       | 2,695,000.00 |
| <b>Gastos</b>                          |                    |              |
| Intereses pagados                      | 42,079.10          | 0.00         |

Las transacciones han sido efectuadas bajo condiciones similares de negocios y precios pactados como si se hubieren realizado con terceros.

## 18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El comportamiento de los ingresos por servicios durante los años 2014 y 2013, se presentaron como sigue:

|                         | ...Diciembre 31... |                   |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
|                         | <u>2014</u>        | <u>2013</u>       |
|                         | (U.S. dólares)     |                   |
| <b>Ingresos:</b>        |                    |                   |
| Ingresos por alquiler   | 27,000.00          | 307,758.87        |
| Asesoría administrativa | 146,393.33         | 447,794.55        |
| Intereses financieros   | 499,203.13         | 0.00              |
| Otros ingresos          | <u>127.01</u>      | <u>43,659.61</u>  |
| <b>Total</b>            | <u>627,723.47</u>  | <u>799,213.03</u> |

Durante el año 2014, los ingresos por intereses financieros tuvieron un incremento del 100% en relación al año anterior. El comportamiento del margen de utilidad en el año 2014, fue del 0,14%, mientras que en el año 2013, fue del 0.01%.

## 19. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS

Los gastos administrativos y ventas durante los años 2014 y 2013, se presentan como sigue:

|                               | ...Diciembre 31... |                   |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
|                               | <u>2014</u>        | <u>2013</u>       |
|                               | (U.S. dólares)     |                   |
| Sueldos y beneficios sociales | 15,477.67          | 133,001.86        |
| Honorarios                    | 73,958.46          | 138,390.59        |
| Mantenimiento y reparaciones  | 5,276.03           | 122,427.71        |
| Servicios profesionales       | 238,321.61         | 140,919.75        |
| Publicidad                    | 186.00             | 52,741.36         |
| Arrendamientos                | 39,064.00          | 29,434.98         |
| Impuestos, cuotas y donativos | 130,972.20         | 28,252.97         |
| Otros                         | <u>34,811.50</u>   | <u>91,908.11</u>  |
| Total                         | <u>538,067.47</u>  | <u>737,077.33</u> |

Los gastos administrativos y de ventas en el año 2014, disminuyeron en \$199,009.86, equivalente a un 27.00% en relación al año 2013, lo cual se atribuye principalmente a la disminución en las cuentas de sueldos y beneficios sociales, honorarios, y mantenimiento y reparaciones.

## 20. PROYECTO URBANISTICO

El proyecto urbanístico Villa-Hermosa, ubicado en el cantón Duran de la Provincia del Guayas, representa una excelente oportunidad para quienes buscan un mejor nivel de vida a mediano plazo.

La primera fase del proyecto se desarrollará sobre una superficie de 175 hectáreas, dividida en 10 etapas. Se construirán 8,000 soluciones habitacionales en lotes de aproximadamente 100 metros cuadrados. Las villas tendrán un tamaño de entre 40 y 72 metros cuadrados de construcción. El precio de venta de estas villas oscilará entre \$26,000 y \$50,000 aproximadamente. La duración del proyecto es de 8 años.

La construcción de las villas se hará con un sistema de ENCOFRADOS, mejorando el rendimiento financiero del proyecto y la oferta de beneficios constructivos y comunales para los compradores del mismo.

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), ha sido considerado dentro del proyecto como un socio estratégico clave, que permitirá a sus clientes tener acceso a créditos hipotecarios para la adquisición de estas viviendas a precios muy accesibles. El equipo de trabajo con sólida experiencia de muchos años en la industria de la construcción, desarrollo inmobiliario y gestión empresarial, tanto a nivel nacional como internacional, avalará el éxito de este proyecto.

## 21. PRECIO DE TRANSFERENCIA

El estudio de Precios de Transferencias surge en función de lo establecido en las resoluciones No. NAC-DGER2008-0464 del 25 de abril del año 2008, NAC-DGERCGC09-00286 del 17 de abril del año 2009, y NAC-DGERCGC13-00011 del 24 de enero del año 2013, que exigen a quienes tengan operaciones con partes relacionadas, indistintamente de los montos, o si son locales o exterior, para establecer si los precios pactados en dichas transacciones corresponden con el principio de plena competencia.

Las compañías sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América \$3.000.000,00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Las compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América \$6.000.000,00, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La compañía durante el año 2015, va a contratar al perito profesional con el fin de emitir el informe de precios de transferencias y ajustar los estados financieros conforme lo requieren las entidades de control.

## 22. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2015 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 15, 2015), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

\*\*\*\*\*

  
Ing. Xavier Weisson Pazmiño  
Gerente General  
Ing. Monica Porro  
Contadora General