

Denersacorp S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2014 y 2013

Contenido

Dictamen del Auditor Externo Independiente

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera 2

Estados de Resultado Integral 3

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas 4

Estados de Flujos de Efectivo 5

Notas a los Estados Financieros 6



In God We Trust

Auditor & Consultor Independiente

Cdla Vista Alegre Mz 112 villa 13

Phone 042206645 Cell 0982658198

Correo electrónico: wincringauditoriaasociados@gmail.com

Guayaquil-Ecuador

Dictamen del Auditor Externo Independiente

A los señores accionistas de:

Denersacorp S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Denersacorp S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que sea relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de manera, que éstos no incluyan manifestaciones erróneas significativas originadas en fraudes o errores, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no incluyen manifestaciones erróneas significativas.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de Denersacorp S.A., que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría

apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados, y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas entre relacionadas se encuentra pendientes de regularización, a fin de determinar apropiadamente los saldos entre compañías. No nos ha sido factible determinar el efecto de esta regularización.

Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto mencionado en el párrafo anterior, los referidos estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Denersacorp S.A., al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

Guayaquil – Ecuador

Marzo, 14 de 2015



Ing. Wilson Merino Castillo

Registro Nacional de Contadores No 11,268

Resolución No SC-ICI-DAI-G-09-0006021

SC-RNAE-719

Denersacorp S.A.

Estados de Situación Financiera

	Diciembre 31 2014	Diciembre 31 2013
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo (Nota 4)	US\$ 79,645	US\$ 3,574
Cuentas por cobrar (Nota 5)	248,389	2,294
Impuestos corrientes	-	-
Anticipos a proveedores y contratistas (Nota 6)	37,771	42,171
Total activos corrientes	365,805	48,039
Costos de construcción (Nota 7)	-	1,754,092
Total activos	US\$ 365,805	US\$ 1,802,131
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota 8)	US\$ 314,425	US\$ 335,900
Impuestos corrientes (Nota 9)	854	7,193
Total pasivos corrientes	315,279	343,093
Pasivos no corrientes:		
Anticipos recibidos de clientes (Nota 10)	-	320,984
Accionistas (Nota 11)	-	1,068,142
Total pasivos no corrientes	-	1,389,126
Patrimonio de accionistas (Nota 12):		
Capital pagado	800	800
Reserva legal	9,189	9,189
Resultados acumulados:		
Efecto por aplicación de las NIIF	-	-
Ganancias acumuladas	42,523	59,923
Resultados del ejercicio	(1,986)	-
Total patrimonio de accionistas	50,526	69,912
Total pasivos y patrimonio de accionistas	US\$ 365,805	US\$ 1,802,131

Ver notas adjuntas.

J - C →

Ing. Gonzalo Cobos Martínez – Gerente General



Ing. Ivonne Aguilar Jurado - Contadora General

Denersacorp S.A.
Estados de Resultado Integral
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

	2014	2013
Ingresos de actividades ordinarias	US\$ 1,538,292	US\$ 1,632,080
Costo de ventas	(1,499,800)	(1,467,122)
Margen bruto	38,492	164,958
Gastos:		
Gastos administrativos y de ventas	(40,478)	(90,100)
Participación de trabajadores	-	-
Resultado antes de impuesto a la renta	(1,986)	74,858
Impuesto a las ganancias (Nota 9)	(16,795)	(18,445)
Absorción	16,795	
Resultado del año	(1,986)	56,413
Otros resultados integrales:		
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados	-	-
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		
Resultado integral del año, neto de impuestos	US\$ (1,986)	56,413

Ver notas adjuntas.



Ing. Gonzalo Cobos Martínez – Gerente General



Ing. Ivonne Aguilar Jurado - Contadora General

Denersacorp S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Efectos NIIF</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Ganancia del ejercicio</u>
Saldo enero 1, 2013	800	1,703	-	10,996	-
Utilidad neta 2013					56,413
Otro resultado integral					-
Transferencia		7,486		48,927	(56,413)
Saldo diciembre 31, 2013	800	9,189	-	59,923	-
Utilidad neta 2014					(1,986)
Otro resultado integral					-
Retiros				(17,400)	
Saldo diciembre 31, 2014	800	9,189	-	42,523	(1,986)

Ver notas adjuntas.

J- U →

Ing. Gonzalo Cobos Martínez – Gerente General

Ing. Ivonne Aguilar Jurado - Contadora General

Denersacorp S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre de 2014 y 2013

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	1,520,852	1,630,765
Pagado a proveedores y otros gastos	(1,546,618)	(877,004)
Impuesto a la renta pagado	-	(13,451)
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	<u>(25,766)</u>	<u>740,310</u>
Actividades de Inversión:		
Activos no corrientes	<u>(224,254)</u>	<u>183,536</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(224,254)</u>	<u>183,536</u>
Actividades de Financiación:		
Retiros	(17,400)	-
Otros	<u>343,491</u>	<u>(990,812)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiación	<u>326,091</u>	<u>(990,812)</u>
Variación	76,071	(66,966)
Efectivo al inicio del año	<u>3,574</u>	<u>70,540</u>
Efectivo al final del año	<u><u>79,645</u></u>	<u><u>3,574</u></u>
Conciliación del resultado integral del año con el efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación:		
Resultado integral del año	(1,986)	56,413
Amortizaciones e impuesto	-	4,994
Cambios en activos y pasivos:		
Activos corrientes	(17,441)	630,936
Pasivos corrientes	<u>(6,339)</u>	<u>47,967</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u><u>(25,766)</u></u>	<u><u>740,310</u></u>

Ver notas adjuntas

J- u →

Ing. Gonzalo Cobos Martínez – Gerente General



Ing. Ivonne Aguilar Jurado - Contadora General

Denersacorp S.A.
Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2014 y 2013

1. Actividad

Denersacorp S.A. está constituida en Ecuador desde julio de 2007 y está dedicada a las actividades de compra venta alquiler, corretaje, permuta, enajenación y explotación de bienes inmuebles o rústicos, por cuenta propia. La construcción del edificio El Prado en el sector isla Mocoli Golf Club vía a Samborondón está totalmente concluida.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en marzo de 2015 y según los requerimientos estatutarios serian sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

2.2 Base de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36. Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

2.3 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, cuentas por cobrar, los prestamos de corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

Activos financieros. Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable mas los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

Pasivos financieros. Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

2.4 Costos de construcción

Se registran al costo de adquisición, los cuales no exceden al valor neto de realización. La entidad recibe anticipos de clientes que han reservado departamentos mientras la construcción del edificio se desarrolla, reconociendo el ingreso cuando el edificio está sustancialmente concluido, se inicia el proceso de entrega-recepción de los departamentos con su escritura de propiedad y se emite la correspondiente factura.

Al cierre del ejercicio económico, aquella obra que se encuentra en construcción y que no ha sido concluida, los costos acumulados son activados bajo el rubro de activos no corrientes, obras en construcción para posteriormente reconocer el ingreso respectivo con la emisión de la factura.

Se reconocen en el estado de resultado integral todos los costos relacionados directamente con la venta de los departamentos para asociar el ingreso y el costo de ventas. Esto implica que los materiales no incorporados a la obra y los pagos adelantados a subcontratistas, y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro a otra obra, no forman parte del costo reconocido en resultado en ese período.

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles.

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados

2.6 Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2014, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.

- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles

2.7 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

2.8 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral.
- b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

2.9 Reconocimiento de ingresos de bienes inmuebles

Los ingresos procedentes de la venta de bienes inmuebles se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia del bien; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.10 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes.

4. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representa el saldo contable en la cuenta corriente del banco Bolivariano, el cual constituye fondos de libre disposición a favor de la entidad.

5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	2014	2013
Cientes	US\$ 100	US\$ -
Relacionadas	224,255	
Valores por liquidar	16,793	
Otras	7,241	2,294
Subtotal	248,389	2,294
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-	-
	US\$ 248,389	US\$ 2,294

Las cuentas por cobrar a relacionadas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

6. Anticipos a proveedores y contratistas

Los anticipos a proveedores y contratistas no generan intereses y se liquidarán con la adquisición de bienes o servicios

7. Costos de Construcción

La obra El Prado está totalmente vendida y liquidada al 31 de diciembre de 2014. A esta fecha la entidad no tiene planes de iniciar otra obra.

Los costos de construcción incluyen al terreno y los a costos de diseños, estructuras, albañilería, mampostería, enlucido, sistema eléctrico de seguridad e hidráulico y otros costos de construcción de las obras.

8. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2014	2013
Proveedores locales	US\$ 73,521	US\$ 139,152
Relacionadas	237,173	129,077
Fondo de garantía	3,731	3,627
Otras	-	64,044
	US\$ 314,425	US\$ 335,900

Proveedores locales representan cuentas por pagar por compra de bienes y servicios, no generan intereses y son pagaderos en un plazo de hasta 60 días.

Relacionadas, no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecida

Fondo de garantía representa valores retenidos a maestros contratistas para cruzar con futuras liquidaciones de trabajos de obra.

9. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	2014		2013	
Impuesto a la renta a pagar	US\$	-	US\$	4,994
Retenciones de iva a pagar		658		1,049
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		196		1,150
	US\$	854	US\$	7,193

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2014		2013	
Resultado neto antes de impuesto	US\$	(1,986)	US\$	74,858
Gastos no deducibles		1,649		8,982
Utilidad gravable		(337)		83,840
Tasa de impuesto a la renta		22%		22%
Impuesto causado		-		18,445
Anticipo de impuesto		16,795		
Menos cuotas pagadas		(16,795)		
Menos anticipo pagado		-		(13,451)
Impuesto a pagar	US\$	-	US\$	4,994

A partir del ejercicio 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado para el año correspondiente.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2011, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2012 al 2014, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado. Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

10. Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes hasta diciembre 31, 2013 corresponden a valores recibidos para asegurar la negociación de departamentos en construcción del edificio El Prado.

11. Accionistas

Las cuentas por pagar a accionistas a diciembre 31, 2013 no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

12. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. El capital autorizado fue establecido en US 1,600. Las acciones no se cotizan en la Bolsa de Valores

Reserva legal. Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13. Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se revelan en el cuerpo del balance.

14. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.