



Inmobiliaria Marsella Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y de 2013
junto con el informe de los auditores independientes

Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio;

Inmobiliaria Marsella Cía. Ltda.

Guayaquil, Abril 30 del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Marsella Cía. Ltda.** (una compañía limitada constituida en el Ecuador), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a errores, selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a errores. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye 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.

Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Informe de los auditores independientes (continuación)

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.
6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Marsella Cía. Ltda.** al 31 de diciembre de 2014, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Econ. Fernando Rivera Peredo
Auditor Externo
RNAE-SC No. 059

Guayaquil, Abril 30 del 2015.

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2014	2013
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3 (I) y 5	362,360	47,504
Inversiones Temporales		2,750,000	-
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6	11,577	12,003
Impuestos por cobrar	11	134,111	71,273
Total activo corriente		3,258,048	130,780
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipos, neto	7	7,760,080	8,978,298
Total activo no corriente		7,760,080	8,978,298
Total activos		11,018,128	9,109,078


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente General


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2014	2013
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	95,516	53,480
Pasivos acumulados	9	26,809	27,968
Impuestos por pagar	11	144,723	59,454
Total pasivo corriente		267,050	140,902
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras a largo plazo		285,664	130,183
Provisión para Jubilación y Desahucio	10	66,172	53,252
Total pasivo no corriente		351,826	183,435
Total pasivos		618,876	324,337
Patrimonio neto:			
Capital social	13	10,000	10,000
Reservas	14	1,857,109	3,707,003
Utilidades acumuladas	15	6,552,101	5,067,508
Total patrimonio neto		10,419,210	8,784,891
Total pasivo y patrimonio neto		11,038,086	9,109,228


Ing. Eduardo Sotomayor Avogno
Gerente General


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Inmobiliaria Marsella Cía. Ltda.

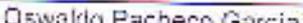
Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2014	2013
Ingresos-			
Utilidad en venta de activos fijos	7	3,788,548	-
Arrendos comerciales	3 (n)	517,340	470,059
Arrendos de vivienda	3 (n)	44,100	44,100
Otros ingresos		6,961	-
		<u>4,356,958</u>	<u>515,059</u>
Costo y gastos			
Gastos de administración	16	(584,873)	(322,728)
Depreciación	7	(50,675)	(52,895)
Gastos de ventas	17	(14,906)	(21,306)
Gastos financieros		(28,400)	(4,908)
Total costos y gastos		<u>(678,841)</u>	<u>(401,838)</u>
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		<u>3,678,017</u>	<u>113,161</u>
Provisión para participación a trabajadores	3 (k)	(15,640)	(16,974)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		<u>3,662,377</u>	<u>96,187</u>
Provisión para impuesto a la renta	11 (e) y 3(j)	(137,610)	(55,713)
Utilidad neta		<u>3,524,767</u>	<u>40,474</u>
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		<u>3,524,767</u>	<u>40,474</u>
Utilidad neta por acción		<u>352.48</u>	<u>4.05</u>


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente General


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

Estados de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva legal	Utilidades acumuladas		Total	
			Ajustes de primera adopción	Utilidades Acumuladas		
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	10,000	3,632,639	5,027,234	100	75,916	8,745,889
Mas (menos):						
Apropiación de reserva legal	-	3,722	-	-	(3,722)	-
Constitución de otras reservas	-	70,722	-	1,472	(72,194)	-
Pago de dividendos	-	-	-	(1,472)	-	(1,472)
Utilidad neta	-	-	-	-	40,474	40,474
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	10,000	3,707,083	5,027,234	100	40,474	8,784,891
Mas (menos):						
Apropiación de reserva legal	-	2,024	-	-	(2,024)	-
Constitución de otras reservas	-	38,450	-	-	(38,450)	-
Venta de terrenos	-	(1,090,448)	-	-	-	(1,890,448)
Utilidad neta	-	-	-	-	3,624,767	3,524,767
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	10,000	1,857,109	5,027,234	100	3,524,767	10,419,210


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente General


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,662,377	96,187
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Utilidad en venta de terrenos	(3,786,548)	-
Depreciación	50,676	52,896
Provisión por Jubilación y Desatención	12,920	7,780
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Aumento) en cuentas por cobrar comerciales	536	(3,691)
(Aumento) en impuestos por cobrar	(62,858)	(31,381)
(Disminución) aumento de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	42,038	(26,798)
Aumento de pasivos acumulados	(1,158)	1,316
(Disminución) aumento de impuestos por pagar	3,372	(653)
	<u>(78,626)</u>	<u>93,636</u>
Impuesto a la renta pagado	(55,713)	(72,677)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>(134,339)</u>	<u>70,959</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Venta de bienes inmuebles	4,000,000	-
Adiciones a Maquinarias, mobiliario y equipos	(956,356)	(233,839)
Compra de inversiones	(2,750,000)	-
Efectivo Neto utilizado en actividades de Financiamiento	<u>293,642</u>	<u>(233,839)</u>
Flujo de Efectivo en actividades de Financiamiento		
Fondos obtenidos por obligaciones bancarias	155,471	105,183
Pago de dividendos	-	(1,472)
Efectivo Neto utilizado en actividades de Financiamiento	<u>155,471</u>	<u>103,711</u>
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	<u>314,774</u>	<u>(59,169)</u>
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	47,594	106,763
Saldo al final del año	<u>362,368</u>	<u>47,594</u>


Ing. Eduardo Sotomayor Avogno
Gerente General


Oswaldo Pacheco García
Contador

Inmobiliaria Marsella Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

Expresados en Miles de E.U.A.

1. Operaciones

Inmobiliaria Marsella Cía. Ltda. fue constituida el 28 de noviembre de 1980, en la Notaría Decima del cantón Guayaquil y aprobada por la superintendencia de compañías mediante resolución No. RL-8510 el 31 de diciembre de 1980.

La Compañía tiene por objeto realizar cualquier actividad relacionada con su objeto social establecida en sus estatutos, y en general cualquier actividad permitida por la Ley.

La dirección registrada de la compañía se encuentra en Machala 1004 y Hurtado, Guayas, Guayaquil.

Los estados financieros de Inmobiliaria Marsella Cía. Ltda. para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2014, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 10 de abril de 2015.

2. Bases de presentación

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

Responsabilidad de la información

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Base de medición

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2014.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Políticas Contables

(a) **Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.**

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

(b) **Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada, excepto terrenos y edificios que se miden al costo revaluado, y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

	<u>Tasas de Depreciación</u>
Maquinarias equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%
Equipos de oficina	10%
Edificios	<u>Varios %</u>

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurrirán.

(c) **Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Notas a los estados financieros (continuación)

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor reverte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

(d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(i) Cuentas por cobrar clientes.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de contado, por lo tanto, los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Son cuentas por cobrar generados por la propia empresa, que son clasificados como activos financieros, y son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio.

Los activos financieros a vencimiento se valoran a su costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

(ii) Cuentas por cobrar tributarias.

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

(iii) Otras Cuentas por cobrar.

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

(e) Gastos Anticipados

Se registran todos los gastos recibidos por anticipado y que aún no se ha devengado el uso o el consumo del mismo.

Notas a los estados financieros (continuación)

(f) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

(g) Acreedores comerciales

(i) Corto plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

(ii) Largo plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendientes de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un fideicomisario.

(h) Gastos por préstamos

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

(i) Sobregiros y préstamos bancarios

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

◀ Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(j) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

Notas a los estados financieros (continuación)

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos, o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

(k) Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones beneficios a los empleados está relacionado con establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

(i) Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio

La obligación de la Entidad por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, se basa en una valoración actuarial integral.

(ii) Participación a trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(l) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

(m) Capital social

El capital social está representado por participaciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas participaciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

(n) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- ✓ Ingresos operacionales por arrendamientos: Corresponde los arrendos de bienes inmuebles que maneja a su nombre.

(o) Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

(p) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

(q) Baja en cuentas

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúa expuesta
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo

Notas a los estados financieros (continuación)

Por pagar:		
Impuesto a la Renta	137,610	55,713
Retenciones de IVA	5,561	-
Retenciones en la fuente	1,552	260
Impuesto al valor agregado		3,481
	<u>144,723</u>	<u>59,454</u>

- (e) **Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-**
 Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2014 y de 2013 se comparan de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto corriente	137,610	55,713
Impuesto diferido	-	-
	<u>137,610</u>	<u>55,713</u>

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta y el resultante de aplicar la tasa de impuestos del 22% sobre la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	3,662,377	96,107
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la tasa impositiva vigente	805,723	21,161
Resultado del periodo por la tasa de impuesto		
Ingresos exentos	(833,041)	-
Gastos por ingresos exentos	46,816	
Participación a trabajadores por ingresos exentos	117,934	
Efecto de los gastos no deducibles al calcular la utilidad fiscal		
Gastos no deducibles, neto	178	
Impuesto a la renta registrado	<u>137,610</u>	<u>21,161</u>
Anticipo de impuesto a la renta	56,540	55,713
Impuesto a la renta registrado	<u>137,610</u>	<u>55,713</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(r) **Registros contables y unidad monetaria**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4. **Estimaciones y Criterios Contables.**

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

(a) **Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.**

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos, se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

	<u>Tiempo</u> <u>(años)</u>
Maquinarias equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Edificios	<u>Varios años</u>

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

5. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se desglosa como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	53,731	16,261
Banco Guayaquil	264,854	4,359
Banco del Pacífico	32,822	26,974
Banco Pichincha	10,951	-
	<u>362,368</u>	<u>47,594</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Cuentas y documentos por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por Cobrar Clientes	11,527	12,063
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-	-
	<u>11,527</u>	<u>12,063</u>

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un periodo de crédito de 30 a 60 días promedio.

Durante los años 2014 y 2013, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las cuentas por cobrar comerciales.

7. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulado</u>	<u>Valor neto</u>
Terrenos	4,961,197	-	4,961,197
Edificios	2,331,330	(363,058)	1,968,272
Obras en proceso	795,416	-	795,416
Vehículos	142,581	(91,177)	51,404
Equipo de Oficina	31,512	(27,722)	3,790
Equipos de Computo	4,682	(4,681)	1
	<u>8,266,718</u>	<u>(486,638)</u>	<u>7,780,080</u>

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2013		
	Costo	Depreciación	Valor
		acumulado	neto
Terrenos	6,932,732	-	6,932,732
Edificios	2,331,330	(323,606)	2,007,724
Vehículos	94,530	(82,965)	11,565
Equipo de Oficina	31,512	(24,706)	6,806
Obras en proceso	19,474	-	19,474
Equipos de Computo	4,682	(4,681)	1
	<u>9,414,268</u>	<u>(435,962)</u>	<u>8,978,298</u>

Durante los años 2014 y 2013, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	Terrenos	Edificios	Obras en proceso	Vehículos	Equipo de Oficina	Equipos de Computo
Costo:						
Saldo al 1° de enero 2013	6,932,732	2,116,965	-	94,530	31,512	4,682
Ajusto NIIF	-	214,365	19,474	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2013	<u>6,932,732</u>	<u>2,331,330</u>	<u>19,474</u>	<u>94,530</u>	<u>31,512</u>	<u>4,682</u>
Adiciones	132,365	-	775,942	48,051	-	-
Ventas y/o retiros	(2,103,000)	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2014	<u>4,961,197</u>	<u>2,331,330</u>	<u>795,416</u>	<u>142,581</u>	<u>31,512</u>	<u>4,682</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 1° de enero 2013	-	(284,154)	-	(72,076)	(21,556)	(4,681)
Depreciación del periodo	-	(39,452)	-	(10,293)	(3,151)	-
Extinción del periodo	-	-	-	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2013	<u>-</u>	<u>(323,606)</u>	<u>-</u>	<u>(82,965)</u>	<u>(24,706)</u>	<u>(4,681)</u>
Depreciación del periodo	-	(39,452)	-	(8,208)	(3,016)	-
Reverso de extinción	-	-	-	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2014	<u>-</u>	<u>(363,058)</u>	<u>-</u>	<u>(91,177)</u>	<u>(27,722)</u>	<u>(4,681)</u>
Valor neto en libros	<u>4,961,197</u>	<u>1,968,272</u>	<u>795,416</u>	<u>51,404</u>	<u>3,790</u>	<u>1</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

8. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depositos en garantía	93,220	53,480
Proveedores	2,298	-
	<u>95,518</u>	<u>53,480</u>

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días

9. Pasivos acumulados

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Participación a trabajadores	15,640	16,974
Beneficios sociales	7,121	6,802
IESS por pagar	4,048	4,392
	<u>26,809</u>	<u>28,168</u>

10. Reserva para jubilación, indemnización y desahucio

(a) Jubilación patronal-

De acuerdo con la ratificación expresada por la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, sobre el derecho que tienen los trabajadores a la jubilación patronal y en base a las reformas al Código del Trabajo publicadas en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 del 2 de julio de 2001 en el que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, la Compañía contrató los servicios de un profesional para que efectuara un estudio actuarial y determinara la reserva necesaria para este fin:

Durante los años 2014 y 2013, el movimiento de la reserva para jubilación fue como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio	37.150	21.396
Mas.-		
Gasto	10.139	5.752
	<u>47.289</u>	<u>37.150</u>

(b) Indemnización y desahucio-

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigida por la separación voluntaria de algunos empleados.

Durante los años 2014 y 2013, el movimiento de la reserva para indemnización y desahucio fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio	16.102	14.094
Mas.-		
Gasto	2.781	2.008
	<u>18.883</u>	<u>16.102</u>

El valor presente actuarial al 31 de diciembre del 2014 fue determinado con base a los beneficios proyectados utilizando el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado. Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

Salario mínimo vital (US\$)	340
Número de empleados	21
Tasa de descuento (anual)	7%
Tasa de crecimiento de sueldos (anual)	3%

11. Impuestos

(a) Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Notas a los estados financieros (continuación)

Por pagar:		
Impuesto a la Renta	137,610	55,713
Retenciones de IVA	5,061	-
Retenciones en la fuente impuesto al valor agregado	1,552	280
	-	3,481
	<u>144,723</u>	<u>59,454</u>

(e) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-

Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2014 y de 2013 se componen de la siguiente manera:

	2014	2013
Impuesto corriente	137,610	55,713
Impuesto diferido	-	-
	<u>137,610</u>	<u>55,713</u>

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta y el resultante de aplicar la tasa de impuestos del 22% sobre la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	2014	2013
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	3,607,377	95,197
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la tasa impositiva vigente	805,723	21,161
Resultado del período por la tasa de impuesto		
Ingresos menores	(633,041)	-
Gastos por ingresos menores	46,810	-
Participación a trabajadores por ingresos exentos	117,534	-
Efecto de los gastos no deducibles al calcular la utilidad fiscal		
Gastos no deducibles, neto	176	-
Impuesto a la renta registrado	<u>137,610</u>	<u>21,161</u>
Anticipo de impuesto a la renta	<u>50,040</u>	<u>55,713</u>
Impuesto a la renta registrado	<u>137,610</u>	<u>55,713</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2014 es del 22%, y para el ejercicio fiscal 2013, la tarifa fue del 22%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfirieron por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) Cuentas por cobrar y pagar por impuestos-

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Por cobrar:		
Impuesto al valor agregado	60,910	-
Anticipo de Impuesto a la Renta	25,926	22,684
Retenciones en la fuente	28,715	30,715
Crédito Tributario años anteriores	18,560	17,964
	<u>134,111</u>	<u>71,273</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2014	2013
Provisión para impuesto a la renta corriente	137,610	55,713
Menos:		
Retenciones en la fuente	(29,715)	(30,715)
Anticipos de impuesto a la renta	(25,920)	(22,584)
Credito tributario años anteriores	(18,500)	(17,964)
Impuesto a la renta corriente por pagar	64,409	(15,560)

12. Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

(a) **Cálculo del impuesto a la renta-**

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

(b) **Impuesto al Valor Agregado (IVA)-**

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

(c) **Impuestos Ambientales-**

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV) que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

Se crea el Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD).

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresan al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

13. Capital social

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social de la compañía estaba constituido por 10.000 participaciones con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

14. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

15. Utilidades Acumuladas

Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC/G/ICI/CPA/IFRS.11.03 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIF", que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de los cuantías de reserva de capital, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversión.

16. Gastos de administración

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

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos y beneficios sociales	278,159	251,160
Gastos por venta de terrenos	212,800	-
Impuestos, contribuciones y otros	24,122	25,340
Servicios básicos	19,914	20,072
Jubilación Patronal y desahucio	12,920	7,780
Materiales y suministros	12,487	-
Honorarios profesionales	8,103	3,038
Gastos de seguros	7,412	9,503
Gasto de alquiler	6,796	4,773
Reparación y mantenimiento	1,310	-
Otros	847	1,002
	<u>584,873</u>	<u>322,728</u>

17. Gastos de ventas

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reparación y mantenimiento	8,140	8,742
Gastos de representación	2,789	1,970
Suministros y Materiales	1,902	5,573
Publicidad	1,275	-
Movilización	800	5,021
	<u>14,906</u>	<u>21,306</u>

18. Eventos subsecuentes

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.