

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.

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

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES

SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A. - Fue constituida en Manta - Ecuador e inscrita en el Registrador Mercantil en junio 22 del 2004. Su actividad principal es la adquisición de terrenos para la construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta o arrendamiento. La Compañía mantiene su domicilio fiscal en la ciudad de Manta, en la Avenida Flavio Reyes No. 2.624 y Calle No. 28 y tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas – SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 1391728085001.

Operaciones - Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía presenta capital de trabajo deficitario por US\$. 1,588,480, déficit acumulado por US\$. 157,398 y deficiencia patrimonial por US\$. 461, originados principalmente por pérdidas ocasionadas en ejercicios económicos anteriores. Los planes de la Gerencia en año 2015, están dirigidos a invertir en compra de terrenos para posteriormente empezar a comercializarlos, situación que en criterio de la Administración podría mejorar los resultados operativos y la deficiencia patrimonial que se presenta al 31 de diciembre del 2014. De manera de solventar la situación financiera de la Compañía al cierre del 31 de diciembre del 2014, los accionistas aceptaron que la Compañía relacionada (Grupo Visión GVHOLDING S.A.), nota 11, entregara como aportes para futuras capitalizaciones el 19 de enero del 2015, US\$. 200,000 y el 12 de marzo del 2015, US\$. 160,000 como parte del fondo de aportes para capital futuro. Dichos aportes por US\$. 360,000, se encuentran registrados y forman parte del estado de situación financiera al 31 de marzo del 2015 y ha iniciado el proceso de aumento de capital ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración explícita y sin reservas - La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha abril 2 del 2015 y se estima que en abril 17 del 2015, los mismos sean puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación.

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (*IFRS por sus siglas en Inglés*), para Pequeñas y Medianas Entidades (*NIIF para PYMES*), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación - Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, neto que han sido medidos a su valor razonable.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2014, se menciona a continuación:

Moneda funcional - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Activos y pasivos financieros.- Comprende cuentas por cobrar y pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía 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, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar**.- Son registradas al costo al momento de la facturación por el servicio entregado y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.
- **Cuentas por pagar (corto y largo plazo)**.- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a **SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A.** tales como: mercado y financiero y se detallan a continuación:

- **Mercado**.- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. La Administración de la Compañía considera que el país aún mantiene un apremiante déficit de viviendas y cuya situación es una preocupación del Gobierno Ecuatoriano, sin embargo el impulso de generar negocios, dependerá que la economía continúe presentando índices macroeconómicos positivos, que exista estabilidad, apoyo al inversionista y al sector de la construcción.
- **Financiero**.- Al 31 de diciembre del 2014, los pasivos corrientes representan el 47.08% con relación a los pasivos totales. El capital de trabajo es deficitario en US\$. 1,677,602 y el índice de liquidez es de 0.14.

Proyectos de construcción futuros.- Las existencias de terrenos y construcciones en curso se valorizan al costo. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para que los terrenos estén listos para formar parte de un proyecto de construcción futuro. La Administración de la Compañía, ha establecido como política diferir los costos de los proyectos de construcción futuro, cuyos ingresos no han sido reconocidos y se transfieren a resultados en base al reconocimiento de los ingresos.

Propiedades de inversión.- Están registrados al costo de adquisición excepto el terreno y el edificio, que están registrados a su valor razonable. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Dichos activos de inversión, son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas anuales de desgaste (depreciación), son las siguientes:

<u>Clase de propiedades de inversión</u>	<u>Tasas</u>
Edificio	5%
Vehículo (totalmente depreciado)	20%

La NIC No. 40 (Propiedades de inversión), establece que la reserva por valuación originada en la revaluación que forma parte del patrimonio neto de los accionistas, podrá ser transferida directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja en la cuenta del

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit por valuación cuando la Compañía se desapropie del activo, sin embargo la mencionada reserva podría transferirse a medida que el activo sea utilizado. En caso que el importe del superávit sea transferido debe ser igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado y su costo original y su transferencia a utilidades retenidas, no origina afectar resultados del año.

Pasivo por impuesto diferido.- Al 31 de diciembre del 2014, representa pasivo pendiente de registrarse, como consecuencia del avalúo del edificio (propiedades de inversión), resultante de aplicar al importe neto del avalúo, la tasa de impuesto a renta corporativa vigente (22%). El pasivo por impuesto diferido, se debitará en su totalidad en el evento que el edificio sea vendido, generándose crédito a resultados del año. El importe de US\$. 7,644 será registrado en el año 2015.

Reconocimiento de ingresos.- Son registrados y reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir a la Compañía y los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. En el año 2014, los ingresos corresponden a servicios facturados a parte relacionada.

De acuerdo con la NIC No. 11 (Contratos de construcción), cuando el resultado del mismo puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos como ingreso y gastos de actividades ordinarias, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del período sobre que se informa. La pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto. En el caso de contratos al precio fijo, el resultado del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se presenten las siguientes condiciones:

- Los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato pueden medirse con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos derivados del contrato.
- Los costos que faltaren para la terminación del contrato como el grado de realización, al final del periodo, puedan ser medidos con fiabilidad.
- Los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos con fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas de los mismos.

El reconocimiento de ingresos y actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización del contrato es, a menudo, denominado método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo incurridos en la consecuencia del grado de realización en que se encuentren, con lo que se revelara el importe de ingresos.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga. Al 31 de diciembre del 2014, sin embargo a pesar de haber obtenido utilidades, la Compañía no lo hubiese reconocido, en razón de que no se mantiene empleados como recurso humano para el desarrollo de sus actividades.

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 22% sobre las utilidades gravables (12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente hasta

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

el 31 de diciembre del año siguiente). Durante el año 2014, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 22%, nota 13. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del Registro Oficial No. 351, se estableció por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24% 23% y 22%, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía compenso el impuesto a la renta causado, con el anticipo pagado y las retenciones en la fuente del año, nota 13.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para PYMES, 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; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. 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.

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2014, representa principalmente depósitos en el Banco del Pacífico S.A. por US\$. 57,021. Dicho saldo está disponible y no existe restricción que limite su uso.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014, representa principalmente importe facturado por prestación de servicios por US\$. 200.000 a Promotora PROCOVIL S.A. (compañía relacionada) y el cual no genera interés y no tiene fecha específica de vencimiento.

5. PROYECTOS DE CONSTRUCCION FUTUROS

Al 31 de diciembre del 2014, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
<u>Terrenos a utilizarse en los proyectos:</u>	
• La Triñosa - La Travesía	784,263
• Montecristi	758,163
• Avenida La Cultura	830,747
• Nuevo Coliseo (Sra. Nila Zambrano)	400,902
• San Juan	333,249
• Ciudad del Mar	258,293
• Santa Marianita (Sr. José López S.)	76,911
• Santa Marianita (Hermanos Reyes)	<u>40,159</u>
Total	<u>3,482,687</u>

Durante el año 2014, el movimiento de proyectos de construcción futuros, fue el siguiente:

	(Dólares)
Saldos al inicio del año	<u>779,968</u>
Pasan:	779,968

5. PROYECTOS DE CONSTRUCCION FUTUROS (Continuación)

	(Dólares)
Vienen:	779,968
Mas: Adiciones	2,603,055
Mas: Costos incidentales	<u>99,664</u>
Saldo al final del año	<u>3,482,687</u>

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía suscribió acuerdos de compraventa por terrenos ubicados en Santa Marianita (Sr. José López S. y Sr. Ramón Reyes), por US\$. 76,500 y US\$. 39,875, respectivamente.

6. PROPIEDADES DE INVERSION, NETO

Al 31 de diciembre del 2014, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Edificio	333,835
Terreno	116,528
Valor razonable (edificio)	49,637
Vehículo	<u>15,000</u>
Subtotal	515,000
Menos: Depreciación acumulada	(<u>130,042</u>)
Total	<u>384,958</u>

Durante el año 2014, el movimiento de propiedades de inversión, neto, fue el siguiente:

	(Dólares)
Saldos al inicio del año	414,359
Menos: Cargo anual	(19,173)
Menos: Ajuste de años anteriores, nota 2	<u>(10,228)</u>
Saldo al final del año	<u>384,958</u>

Edificio. - Representa casa ubicada en la Urbanización Manta Beach en la ciudad de Manta.

Cargo anual. - Las disposiciones tributarias vigentes, no permiten registrar como gastos deducibles, el desgaste de las propiedades de inversión, neto (edificio). Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha considerado como partida deducible los US\$. 19,173.

7. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Proveedores	1,648,034
Transacciones con partes relacionadas	<u>158,525</u>
Total	<u>1,806,559</u>

7. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

Proveedores.- Al 31 de diciembre del 2014, representa principalmente saldos por las adquisiciones de terrenos realizadas al Sr. Oscar Rivas e Inmobiliaria Montecristi S.A. por US\$. 544,000 y US\$. 606,100, respectivamente, los cuales no devengan intereses. Hasta la fecha de emisión del informe (abril 2 del 2015), se ha cancelado US\$. 18,000 y US\$. 55,377, respectivamente.

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2014, representa deuda adquirida con el accionista mayoritario, en concepto de préstamos, los cuales no devengan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Intereses por pagar	41,689
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	9,790
Retenciones en la fuente del IVA	<u>9,054</u>
Total	<u>60,533</u>

9. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014, representa obligaciones adquiridas con el Fideicomiso de Administración Grupo Visión por US\$. 2,190,626. Dicho Fideicomiso, que se constituyó en julio 23 del 2013, es representado por su Fiduciaria, la Compañía FIDUCIARIA ECUADOR FIDUECUADOR S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS y al que se le realiza aportes al patrimonio autónomo. Los beneficiarios del Fideicomiso tendrán derecho a la restitución de los aportes que hayan realizado, la misma que podrá ser con dinero u otros activos del Fideicomiso siempre que existan los recursos en el patrimonio autónomo. Las referidas obligaciones, se han destinado para financiar la compra de terrenos y las mismas están respaldadas en pagarés con tasa de interés nominal de 5.25% anual y vencimiento en 2015, 2017, 2018 y 2019, respectivamente. Adicionalmente incluye US\$. 90,000 que corresponden a TECNICA Y COMERCIO DE LA PESCA C.A. – TECOPECA.

10. DEFICIENCIA PATRIMONIAL

Capital social.- Está constituido por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una de propiedad del Abogado Ricardo Herrera M. (95%) y Sr. Gustavo Herrera A. (5%), ambos de nacionalidad ecuatoriana.

Con base en la Resolución NAC-DGERCG12-00777, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 20 de diciembre del 2012 y reformada parcialmente a través de la Resolución No. NAC-DGERCG13-00059, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 del 2013, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC deban obligatoriamente reportar ante el SRI, el domicilio o residencia, porcentaje accionario, etc. a través del anexo de accionistas, partícipes, socio, miembros de directorio y administradores. La Compañía ha procedido a cumplir con este requerimiento en febrero 11 del 2015 que corresponde al ejercicio económico del 2014.

Déficit acumulado.- Al 31 de diciembre del 2014, un detalle de las pérdidas es el siguiente:

10. DEFICIENCIA PATRIMONIAL (Continuación)

	(Dólares)
Saldos al inicio del año 2011	2,364
Pérdida del ejercicio año 2011	(63,294)
Pérdida del ejercicio año 2012	(35,162)
Pérdida del ejercicio año 2013	(53,359)
Pérdida del ejercicio año 2014	(8,057)
Otros	<u>110</u>
Saldos al final del año 2014	<u>(157,398)</u>

11. INGRESOS POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre del 2014, representa ingresos facturados por prestación de servicios (diseño y planificación arquitectónica), para el Proyecto Villanueva del Bosque, por US\$ 200.000 a Promotora PROCOVIL S.A. (compañía relacionada), nota 4.

12. COSTO POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre del 2014, corresponde al registro de factura en concepto de servicio prestado por el Abogado Ricardo Herrera M. a Promotora PROCOVIL S.A. (compañía relacionada), por US\$. 107,786. En adición incluye US\$. 34,000 en concepto de ajuste de anticipos a proveedores y asesoría de mercado de valores de años anteriores, nota 13.

13. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía preparó la siguiente conciliación tributaria para establecer el impuesto a la renta causado:

	(Dólares)
Pérdida antes de impuesto a la renta	(599)
<u>Más:</u>	
Gastos no deducibles, nota 12	<u>34,500</u>
Base imponible para impuesto a la renta	<u>33,901</u>
Impuesto a la renta causado del 22%	<u>7,458</u>
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para 2014</u>	
Anticipo de impuesto calculado para el año 2014	4,958
22% impuesto a la renta	<u>7,458</u>
Impuesto mínimo a pagar (mayor entre anticipo e impuesto a la renta calculado)	<u>7,458</u>

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se publicaron reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta, el que resultase mayor entre el 22% y el anticipo calculado, obteniéndose por parte de la Compañía que el mayor entre los dos fue el impuesto a la renta causado.

13. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

El movimiento del impuesto a la renta por el año 2014, fue el siguiente:

	(Dólares)
Impuesto a la renta causado del año	(7,458)
Anticipo de impuesto a la renta	4,958
Retenciones en la fuente del año	<u>4,000</u>
Saldo a favor al final del año	<u><u>1,500</u></u>

Hasta la fecha de emisión de este informe (abril 3 del 2015), las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2011 al 2013, no han sido revisadas por el SRI. La Administración de la Compañía, considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones no serán significativas.

14. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)

La Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, la Compañía esta obligada a entregar información a la UAF. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2013-0013 de diciembre 24 del 2013, la UAF notificó a los sujetos obligados dedicados a la Inversión e Intermediación Inmobiliaria, que se ha prorrogado la fecha de inicio de entrega de los reportes (artículo No. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y artículo No. 7, contenidos en la Resolución No. UAF-DG-2012-0033 publicada en el Registro Oficial No. 699 de mayo 9 del 2012), a partir de julio del 2014, por lo que la información que corresponda a junio, deberá entregarse hasta julio 15 del 2014.

A través de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio del 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos.

15. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, como es el caso de US\$. 3,482,687 que fueron reclasificados desde existencias a proyectos de construcción futuros, nota 5.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 2 del 2015), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.



Edificio Induauto Av. Quito 806 y 9 de Octubre
Piso 5 - Oficina 501 - 502 • Casilla: 09-01-9453
Telf: (593-4) 2296 281
Telefax: (593-4) 2296 912
e-mail: info.gye@moores.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Edificio TorreNova, Av. Shyris 134 y Almagro
Piso 6 - Oficina 6B
Telf: (593-2) 2568207
e-mail: info.uio@moores.com.ec
Quito - Ecuador