

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y  
REPRESENTACIONES DEL LITORAL  
INIMPORELI S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Con el informe de los auditores independientes)

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL

INIMPORELI S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

**INDICE DEL CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**Abreviaturas usadas:**

NIIF \*Normas Internacionales de Información Financiera

NIC -Normas Internacionales de Contabilidad

US\$ - Dólares Estadounidenses

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del Directorio y

Accionistas de

**Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A.:**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos, de Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados del resultado integral, 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.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### **Opinión**

6. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

#### **Asunto que se informa**

#### **Informes sobre otros requisitos legales**

7. El Informe de Cumplimiento Tributario de Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A., al 31 de diciembre del 2014 se emite por separado.



Abril 28 del 2015

Guayaquil, Ecuador

Dr. Carlos Correa  
RNAE 554  
Auditor Externo

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL  
 INIMPORELI S. A.  
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	137,871 ✓	411,233
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	1,493,346 ✓	1,772,676
Gastos pagados por anticipado	6	27,923 ✓	26,882
Activos por impuestos corrientes	7 ✓	223,611	181,878
Otros activos corrientes		0	0
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1,882,751</b>	<b>2,392,669</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades y equipos	8	29,432,058 ✓	17,278,309 ✓
Inversión en asociada	9	984	984
Otros activos no corrientes		0	0
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>29,433,042</b>	<b>17,279,293</b>
<b>Total activos</b>		<b>31,315,793</b>	<b>19,671,962</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Sobregiro Bancario		0	1,252
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	10	187,932 ✓	77,519
Porción corriente de hipoteca por pagar largo plazo	11	71,234 ✓	71,234
Pasivos por impuestos corrientes	7	111,876 ✓	117,505
Obligaciones acumuladas	12	11,761 ✓	17,263
Otros pasivos corrientes	13	3,686,204 ✓	3,688,704
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>4,069,007</b>	<b>3,973,477</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas y documentos por pagar a largo plazo	14	151,259 ✓	151,259
Hipoteca por pagar largo plazo	11	397,670 ✓	156,704
Obligación por beneficios definidos	15	4,186 ✓	2,881 ✓
Pasivo por impuestos diferidos	16	2,972,021 ✓	2,175,816 ✓
Otros pasivos no corrientes	17	34,179	34,805
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>3,559,315 ✓</b>	<b>2,521,465 ✓</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	19	800 ✓	800
Reserva		31,101	31101
Resultado acumulados		23,929,621	13,336,979
Resultado del ejercicio		-274,051	-191,860
<b>Total patrimonio</b>		<b>23,687,471</b>	<b>13,177,020</b>

---

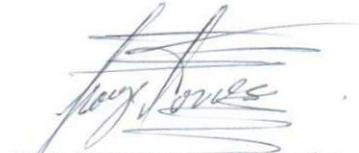
Total pasivos y patrimonio

31,315,793

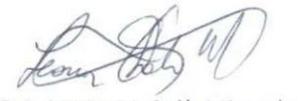
19,671,962

---

Las notas adjuntas 1 a la 21 son parte integral de estos estados financieros.



Econ. Jorge E. Torres Guarnizo  
Gerente General



C.P.A. Leonor J. Solís Miranda  
Contadora General

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL INIMPORELI S. A.  
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>INGRESO POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>			
Ventas de Servicios		364,514	407,584
<b>Total Ingresos</b>		<b>364,514</b>	<b>407,584</b>
<u>COSTOS DE VENTAS</u>			
Utilidad Bruta		364,514	407,584
Otros, neto		76,975	245,657
<u>GASTOS</u>			
Administración y Ventas		(612,837)	(756,550)
Gastos Financieros		(32,901)	(15,698)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(204,249)</b>	<b>(119,007)</b>
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	7	(128,075)	(112,822)
Diferido	20	58,273	39,969
<b>Total</b>		<b>(69,802)</b>	<b>(72,853)</b>
<b><u>(PERDIDA) DEL EJERCICIO Y TOTAL DE</u></b>		<b><u>(274,051)</u></b>	<b><u>(191,860)</u></b>
<u>RESULTADO INTEGRAL</u>			

Las notas adjuntas 1 a la 21 son parte integral de estos estados financieros.

  
 Econ. Jorge E. Torres Guarnizo  
 Gerente General

  
 C.P.A. Leonor J. Solís Miranda  
 Contadora General

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL INIMPORELI S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Resultado acumulados

	Nota	Capital Social	Reservas	Por revaluación de propiedades y equipos	Ganancias acumuladas	Proveniente de la adopción NIIF	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre 2012	800	31,101	5,693,173	332,124	7,273,263	38,419	13,368,880	
Más (menos) transacciones durante el año-								
Traspaso de resultado	-	-	-	38,419	-	-38,419	-	
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-191,860	-191,861	
Aprobación de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	
Saldos al 31 de diciembre del 2013	800	31,101	5,693,173	370,543	7,273,263	-191,860	13,177,020	
Más (menos) transacciones durante el año-								
Traspaso de resultado			10,784,502	-191,860	-	191,860	10,784,502	
Perdida del ejercicio			-	-	-	-274,051	-274,051	
Saldos al 31 de diciembre del 2014	23	800	31,101	16,477,675	178,683	7,273,263	-274,051	23,687,471

Las notas adjuntas 1 al 21 son parte integral de estos financieros.



Econ. Jorge E. Torres Guarnizo  
Gerente



C.P.A. Leonor J. Solís Miranda  
Contador General

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL INIMPORELI S. A.

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

(Expresado en dólares estadounidense)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Expresado en Dólares	
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Efectivo recibido de clientes	569.793,21
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(307.982,12)
-	0,00
Efectivo neto provisto por actividades de operación	261.811,09
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Adquisición de activos fijos	(774.888,11)
-	0,00
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(774.888,11)
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
-	0,00
Obligaciones Bancarias	239.714,16
-	0,00
-	0,00
-	0,00
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	239.714,16
CAJA Y BANCOS	
Disminución neta en caja y bancos	273.362,86
Comienzo del año	411.233,96
Saldo Final Bancos	137.871,11

CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA NETA) Y EL FLUJO DE CAJA NETO

Ajustes para conciliar la utilidad neta (Pérdida Neta) con el efectivo neto provisto por actividades de operación

UTILIDAD ANTES DE IMPTO RENTA Y 15% TRABAJADORES	(153.635,98)
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	
Depreciación de Activos,	240.347,19
Amortización, provisiones	8.687,80
Obsolescencia Inventario	0,00
15% Participación Trabajadores	0,00
Impuesto a la Renta	0,00
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	
<b>(Aumentos) Disminuciones:</b>	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	2.406,57
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	247.365,17
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	22.276,03
(Incremento) disminución en inventarios	0,00
(Incremento) disminución en otros activos	(154.555,00)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	17.712,44
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(1.109,05)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(1.905,41)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(400,00)
Incremento (disminución) en otros pasivos	93.101,11
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	320.290,87
	58.479,78

  
Econ. Jorge E. Torres Guarnizo  
Gerente General

  
C.P.A. Leonor J. Solís Miranda  
Contadora General

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL INIMPORELI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACION GENERAL:

La Compañía fue constituida el 30 de junio de 1988, y fue inscrita en el Registro Mercantil el 16 de agosto de 1988 como Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli Cía. Ltda., posteriormente, mediante escritura pública con fecha 4 de agosto del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de diciembre del 2009, la Compañía cambia su denominación a Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A. y reforma su objeto social en el que se establece que se dedicara a más de las actividades que se venía dedicando, a la actividad inmobiliaria de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus accionistas, con el 32% del capital social cada una son: María Marcela Aveiga Rivera y María Gabriela Granda Román; y, con el 9% del capital social cada uno Welmer Jefferson Quezada Loayza, Yadira Yajaira Quezada Romero, Edison Joseph Quezada Loayza y, Weldyn Roger Quezada Loayza, todos de nacionalidad ecuatoriana.

NOTA 2. INFORMACION GENERAL:

(a) Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las 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 NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

(b) Bases de preparación-

Los estados financieros de Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF.

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo -

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos de caja, efectivo disponible en bancos locales.

(d) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar-

- (i) Medición de los ingresos de actividades ordinarias.- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

(e) Propiedades y equipos -

- (i) Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- (ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen. Las propiedades y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- (iii) Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación.- Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada. De acuerdo a peritaje técnico los reavalúos se los puede realizar cada tres o cinco años.

- (iv) Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usados en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	Vida útil (en años)
Edificios	30-60
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

- (v) Retiro o venta de propiedades y equipos – La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades y equipo revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

- (f) Deterioro del valor de los activos tangibles–

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

- (g) Inversión en asociada–

- (i) Método de participación.- la inversión se registra inicialmente al costo y se incrementará y disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del período obtenido por la Compañía participada después de la fecha de adquisición.

Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión.

- (h) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar–

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. El período de crédito promedio es de 15 a 30 días.

- (i) Impuestos–

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- (i) Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

- (ii) Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

(j) Provisiones-

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

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

(k) Beneficios a empleados-

- (i) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el resultado del período en el que se originan.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

- (ii) Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa de 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

(l) Reconocimiento de ingresos-

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

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados

(m) Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectuó el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(n) Compensación de saldos y transacciones-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en resultados.

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados, en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite el valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	95	233
Bancos locales:		
Banco del Pacífico Cta. Cte. #1176900	15,877	555
Banco de Machala Cta. Cte. #107-0699520	116,061	-
Banco de Pichincha Cta. Cte. #3485062504	4,300	-
Banco del Austro Cta. Cte. #0009930310	<u>1,538</u>	<u>410,554</u>
	137,871	411,233

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	37,471	39,412
Documentos por cobrar	706	2,319
Menos - Provisión para cuentas:		
Incobrables	(88)	(188)
Subtotal:		
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	-	-
Préstamos por cobrar compañías relacionadas	1.440,935	1.692.044
Préstamos y anticipos a empleados	-	2,491
Cuenta por cobrar banco pichincha	-	-
Anticipo a proveedores	<u>14,322</u>	<u>36,598</u>
	1.493,346	1.772,676

(1) Corresponde a desembolsos de dinero de los cuales no se posee documentos que detallen las condiciones de los préstamos.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de los préstamos por cobrar compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Acaico S. A.	951,200	818,367
Teledprest. S.A.	76,514	84,490
Prima Electronic Corp S.A.	1,742	-
Imveresa S.A.	411,479	-

Femar S. A.	-	<u>798,187</u>
	1.440,935	1.692,044

NOTA 6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los gastos pagados anticipados consistía en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Seguros pagados por anticipados	(1) 27,923	26,992

(1) Corresponde en su totalidad a los servicios prestados por la compañía de Seguros Liberty Seguros S. A.

NOTA 7. IMPUESTOS: ✓

Activos y pasivos del año corriente- Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Anticipo de impuesto a la renta	30,120 ✓	45,121
Retenciones de impuesto a la renta	108,838 ✓	26,105
Crédito tributario:		
Impuesto al valor agregado	7,163 ✓	71,716
Retenciones del impuesto al valor agregado	<u>77,490</u> ✓	<u>38,936</u>
	223,611 ✓	181,878 ✓
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	(1) 108,303	112,822
Retenciones de impuesto a la renta	956	1,588
Retenciones de IVA por pagar	2,617	3,095
	111,876	117,505

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2013) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2013).

Impuesto a la renta reconocida en los resultados- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad según estados financieros antes de		
Impuesto a la renta	(204,007)	(119,007)
Menos -Partidas de conciliación-		
Gastos no deducibles	<u>10,713</u>	<u>10,713</u>
Utilidad gravable	-	-

Tasa de impuesto	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	-	
Anticipo determinado en el ejercicio fiscal corriente	128,075	112,822

Las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2014 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

NOTA 8. PROPIEDADES Y EQUIPOS;

Los saldos de propiedades y equipo al 31 de diciembre del 2014 y 2013 y los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

<i>Descripción de la Cuenta</i>	Saldos al 12/31/2012	Adiciones y/o (retiros), netos	Saldos al 12/31/2013	Adiciones y/o (retiros), netos	Saldos al 12/31/2014
Terrenos en Reevaluó	7,819,590	-65,070	7,754,520	7,847,309	15,601,829
Edificios (1)	9,961,751	-118,253	9,843,498	9,029,810	18,873,308
Construcciones en curso (2)	0	0	0	1,070,271	1,070,271
Instalaciones	465,480	216,157	681,637	-325,643	355,994
Instalaciones	2,640	0	2,640		2,640
Equipos de oficina	4,321	2,747	7,068		7,068
Muebles y enseres	0	0	0	18,523	18,523
Equipos de computación y software	5,640	0	5,640	0	5,640
	18,259,422	35,581	18,295,003	17,640,270	35,935,273
(-) Depreciación Acumulada	-826,230	-190,464	-1,016,694	-5,486,521	-6,503,215
<b>Total ==&gt;&gt;</b>	<b>17,433,192</b>	<b>-154,883</b>	<b>17,278,309</b>	<b>12,153,749</b>	<b>9,432,058</b>

- (1) La empresa aplica su Política vigente de Activo Fijo, cumpliendo la NIC 16, aplicando la Revalorización de sus Activos que incluye Terrenos y Edificios, cada tres años, disposición aprobada por la Junta de Accionistas de la empresa.
- (2) La empresa ha realizado inversiones en el Edificio de Machala, están contabilizadas en la cuenta Construcción en curso.
- (3) Se realizaron nuevas adquisiciones en vehículos en el año 2014, también se efectuó la revalorización de los vehículos, de acuerdo a la NIC 16, prevista para el efecto.

NOTA 9. INVERSIONES EN ASOCIADAS:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las inversiones en asociadas consistían en:

Razón Social	Porcentaje de Participación en el capital	2014	2013	Actividad Principal
Automotores de la Frontera Autofron S. A.	33.20%	664	664	Venta al por mayor y menor de automóviles
Acaico S. A.	40.00%	320	320	Compra, venta, alquiler y explotación de bienes Inmuebles.

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	2014	2013
Cuentas por pagar:		
Proveedores locales	40,132	44,779
Documentos por pagar	22,359	-
Préstamo por pagar compañías relacionadas	125,441	32,340
Anticipo al cliente	-	400
	<u>187,932</u>	<u>77,519</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de los préstamos por pagar compañías relacionadas eran los siguientes:

	2014	2013
Femar S. A.	125,441	-

NOTA 11. HIPOTECA POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la hipoteca por pagar consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Obligaciones Bancarias:</u>		
Banco Pacifico (1)	156,704	227,938
Banco Machala (2)	<u>312,200</u>	<u>-</u>
	468,904	227,938

Detalle del Préstamo Pacifico								
Hipoteca	Fecha		Tasa de interés	Capital Pagado	Porción corriente	Porción Largo plazo	Total	
	Periodo	Inicio						
Obligaciones locales Banco del Pacifico Operación 618,347	2013	25/03/07	06/02/16	6.52%	323,535	66,874	227,938	
	2014	25/03/07	06/02/16	6.52%	390,409	71,234	156,704	618,347
	2015	25/03/07	06/02/16	6.52%				390,409
		71,234	85,470	618,347				

(1) Corresponde al Fideicomiso Mercantil Banco del Pacifico S. A. por adquisición de inmueble del solar número uno y dos, de la manzana número ciento diecisiete ubicado en la Avenida Juan Tanca Marengo y Tres pasaje treinta y dos, sector sesenta y seis, a la altura de la Embotelladora Coca Cola.

(2) Hipoteca Otorgada al Banco de Machala, que conforma una Línea de Crédito, para operaciones Inmobiliarias de la empresa.

NOTA 12. OBLIGACIONES ACUMULADAS:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las obligaciones acumuladas consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nóminas por pagar	-	1,646
Provisiones beneficios sociales	1,427	1,686
Compensación de salario digno	-	-
Provisiones intereses	9,171	-
	12,921	-
Obligaciones IESS	792	656

Prestamos IESS	371	354
Participación trabajadores por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>
	11,761	17,263

NOTA 13. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de otros pasivos consistían en:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos a socios y accionistas	(1)	3.686,204	3.688,704

(1) Corresponde a préstamos realizados con el Dr. Welmer Quezada Neira.

NOTA 14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2014 Y 2013, las cuentas y documentos por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar accionistas	135,582	135,582
Obligaciones laborales	<u>15,677</u>	<u>15,677</u>
	151,259	151,259

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por pagar accionistas eran los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aveiga María Marcela	43,388	43,388
Granda María Gabriela	43,388	43,388
Quezada Romero Yadira	12,200	12,200
Quezada Loayza Edison	12,202	12,202
Quezada Loayza Welmer	12,202	12,202
Quezada Loayza Weldyn	<u>12,202</u>	<u>12,202</u>

NOTA 15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones por beneficios definidos consistían en:

	Jubilación		
	Patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>2,832</u>	<u>1,354</u>	<u>4,186</u>

Jubilación patronal- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubiesen prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida,

tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Bonificación por desahucio- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2014 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2014</u>
Tasa de descuento	8,68%
Tasa esperada de incremento salarial	3,86%

NOTA 16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los pasivos por impuestos diferidos consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivos por impuestos diferidos	2.972,021	2.175,816

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	Revaluación	Depreciación	
	<u>inmuebles</u>	<u>edificios</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	2.296,820	(81,035)	2.215,784
Créditos a resultados por			
Impuestos diferidos	-	(39,969)	(39,378)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	2,296,820	(121,004)	2,175,816
Crédito a resultados por			
Impuestos diferidos	854,478	(58,273)	796,205
Saldo al 31 de diciembre del 2014	3,151,298	(179,277)	2.972,021

NOTA 17. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los pasivos por impuestos diferidos consistían en:

<u>2014</u>	<u>2013</u>
-------------	-------------

Garantías diferidas	34,179	34,805
---------------------	--------	--------

NOTA 18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 4)	137,871	411,233
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>1.493,346</u>	<u>1.772,676</u>
	1.631,217	2.183,909
<u>Pasivos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Sobregiro bancario	-	1,252
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 10)	187,932	77,519
Porción corriente de hipoteca por pagar a largo plazo (Nota 11)	71,234	71,234
Otros pasivos corrientes (Nota 13)	3.686,204	3.688,704
Cuentas y documentos por pagar a largo plazo (Nota 14)	151,259	151,259
Hipoteca por pagar a largo plazo (Nota 11)	<u>397,670</u>	<u>156,704</u>
	4.676,299	4.146,672

NOTA 19. PATRIMONIO:

Capital social- El capital social autorizado consiste en 800 acciones de US\$ 1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reserva legal- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta 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 acumulados- Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ganancias acumuladas	370,544	332,124
Distribuibles		
Resultados acumulados provenientes de la		
Adopción por primera vez de las NIIF	7,273,263	7,273,263

Resultados año anterior	-191,860	38,419
Superávit por revaluación de propiedades y equipos	<u>16,477,676</u>	<u>5,693,173</u>
	23,929,623	13,336,979

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 20. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 28 del 2015), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 21. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración en Abril 15 del 2015 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.