

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
INMOBILIARIA MYD COMPAÑIA ANONIMA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
EN COMPARATIVO AL AÑO 2013

- 1 -

Diez de Agosto 300 y Pedro Carbo
Oficina # 202 Piso 2 .Telf.: 6017839

Cel.: 0994087227 - 0958990418
E-mail: baddi.aurea@gmail.com



INMOBILIARIA MYD COMPAÑIA ANONIMA

INDICE GENERAL

Contenido	Páginas No.
Opinión de los Auditores Externos Independientes	3 - 4
<u>Estados Financieros de Conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):</u>	
Estados de Situación Financiera	5 - 6
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de Cambios en el Patrimonio neto de los Accionistas	8
Estados de Flujos de Efectivo	9 - 10
Notas a los Estados Financieros	11 - 20

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA MYD COMPAÑIA ANONIMA

Dictamen de los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **INMOBILIARIA MYD COMPAÑIA ANONIMA**, al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en comparativo a los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2013; así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente en la elaboración y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; también la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la entidad.

Responsabilidad del Auditor Independiente

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías, las mismas que fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y 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 errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración del control interno pertinente de la entidad en 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 entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de si las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y si las estimaciones contables importantes hechas por la Administración de la entidad son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de

- 3 -

auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión de auditoría.

Bases de Presentación de los Estados Financieros

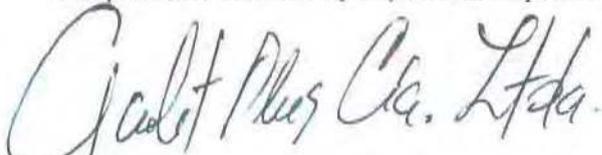
4. Tal como se explica en la Nota 2, un Resumen de las políticas contables significativas y bases para la preparación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1, ha sido elaborado de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, por esa razón, los estados financieros no deben ser utilizados para otros propósitos.

Opinión

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANONIMA**, al 31 de diciembre del 2014, el estado de resultados integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha en comparativo a los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2013, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

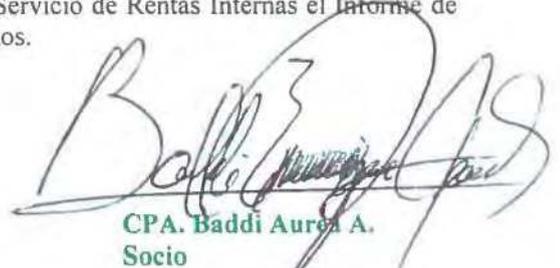
Énfasis de Asuntos Relevantes

6. A la presente fecha de este reporte se encuentra en proceso de elaboración por parte del sujeto pasivo del impuesto a la renta para nuestra revisión, los anexos tributarios por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2014, y así emitir al Servicio de Rentas Internas el Informe de Cumplimiento Tributario (ICT) con sus respectivos anexos.



AuditPlus
Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.
SC - RNAE No. 2 - 646

Abril 15, 2015



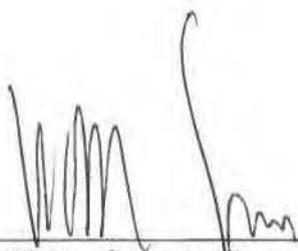
CPA. Baddi Aurea A.
Socio
Registro # 0.17287

INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANONIMA

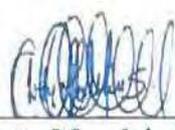
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	491.93	404.32
Activos financieros	4	20,819.02	28,103.72
Activo por impuesto corriente	5	<u>4,800.00</u>	<u>2,000.00</u>
Total activos corrientes		<u>26,110.95</u>	<u>30,508.04</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:	6		
Terreno		586,944.00	586,944.00
Edificio		908,142.75	908,142.75
Muebles y enseres		4,954.37	2,659.37
Menos depreciación acumulada		<u>(51,271.66)</u>	<u>(33,974.68)</u>
Total Propiedades, planta y equipos		<u>1,448,769.46</u>	<u>1,463,771.44</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,474,880.41</u>	<u>1,494,279.48</u>



Sr. Walter Spurrier Baquerizo
Gerente General



CPA. Letty Merchán Sánchez
Contadora General
Registro No. 16101

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANONIMA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	7	9,617.34	539.89
Otras obligaciones corrientes	8	7,953.74	5,502.02
Cuentas por pagar diversas relacionadas	9, 12	366,279.40	17,184.30
Total pasivos corrientes		<u>383,850.48</u>	<u>23,226.21</u>
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS A L/P		0.00	<u>380,418.32</u>
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:	10		
Capital social		800.00	800.00
Aporte futuro aumento de capital		30,000.00	30,000.00
Reserva legal		0.50	0.50
Reserva de capital		16,555.73	16,555.73
Reserva NIIF		1,081,024.59	1,081,024.59
Resultados acumulados		(37,745.87)	(32,263.30)
Ganancia neta del periodo		394.98	(5,482.57)
Total Patrimonio neto de los accionistas		<u>1,091,029.93</u>	<u>1,090,634.95</u>
TOTAL		<u>1,474,880.41</u>	<u>1,494,279.48</u>



Sr. Walter Spurrier Baquerizo
Gerente General



CPA. Letty Merchán Sánchez
Contadora General
Registro No. 16101

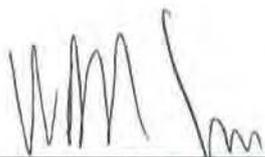
Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANONIMA

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresados en U .S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	13	123,374.52	90,786.59
COSTOS DE MANTENIMIENTO		<u>13,299.40</u>	<u>3,329.52</u>
MARGEN BRUTO		<u>110,075.12</u>	<u>87,457.07</u>
GASTOS OPERACIONALES:			
Administrativos y ventas	14	80,753.34	64,482.79
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	6	17,296.98	19,478.36
Financieros, neto		<u>1,506.21</u>	<u>66.51</u>
Total Gastos		<u>99,556.53</u>	<u>84,027.66</u>
Otros Ingresos		0.00	108.51
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	11	10,518.59	3,537.92
MENOS:			
Participación a trabajadores (15%)	11	1,577.79	530.69
Impuesto a la renta causado (22%)	11	<u>8,545.82</u>	<u>8,489.80</u>
Total		<u>10,123.61</u>	<u>9,020.49</u>
GANANCIA/PERDIDA NETA DEL PERIODO		<u>394.98</u>	<u>(5,482.57)</u>



Sr. Walter Spurrier Baquerizo
Gerente General



CPA. Letty Merchán Sánchez
Contadora General
Registro No. 16101

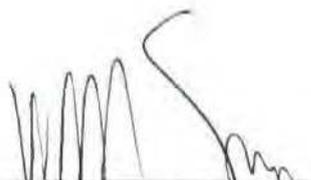
Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANONIMA

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes</u>	<u>Legal</u>	<u>Reservas NIF</u>	<u>Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Ganancia del periodo</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2013	800.00	30.000.00	0.50	1.081.024.59	16.555.73	(32.937.48)	674.18	1.096.117.52
Apropiación						674.18	(674.18)	
Pérdida neta del periodo							(5.482.57)	(5.482.57)
Diciembre 31, 2013	800.00	30.000.00	0.50	1.081.024.59	16.555.73	(32.263.30)	(5.482.57)	1.090.634.95
Apropiación						(5.482.57)	5.482.57	
Ganancia neta del periodo							394.98	394.98
Dbr. 31, 2014	800.00	30.000.00	0.50	1.081.024.59	16.555.73	(37.745.87)	394.98	1.091.029.93


Sr. Walter Spurrier Baquerizo
Gerente General


CPA. Letty Merchán Sánchez
Contadora General
Registro No. 16101

Ver notas explicativas a los estados financieros

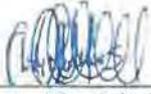
INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANONIMA

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	130,543.28	81,696.92
Pagado a proveedores y empleados	(112,515.54)	(65,339.19)
Impuesto a la renta pagado	0.00	0.00
Intereses pagados, neto	0.00	0.00
Otros ingresos/egresos, neto	(1,506.21)	(12,819.81)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>16,521.53</u>	<u>3,537.92</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDAD DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, planta y equipos, neto	(2,295.00)	(2,369.64)
Aumento, otros activos	<u>0.00</u>	<u>12,819.81</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	<u>(2,295.00)</u>	<u>10,450.17</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de préstamos	(14,138.92)	(13,679.12)
Efectivo y Equivalente al Efectivo:		
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	87.61	308.97
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	<u>404.32</u>	<u>95.35</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>491.93</u>	<u>404.32</u>


Sr. Walter Spurrer Baquerizo
Gerente General

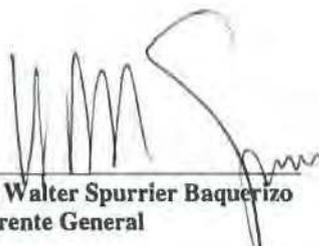

CPA. Letty Merchán Sánchez
Contadora General
Registro No. 16101

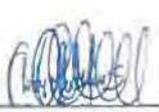
Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANONIMA

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES EN
OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en U.S. dólares)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA DEL PERIODO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ganancia neta del periodo	<u>394.98</u>	<u>3,537.92</u>
Ajustes para conciliar la ganancia neta del periodo con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	17,296.98	0.00
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	7,284.70	0.00
Anticipos y otros pagos anticipados	(2,800.00)	0.00
Cuentas por pagar comerciales	(7,864.30)	0.00
Beneficios empleados	2,606.88	0.00
Otros pasivos corrientes	(397.71)	0.00
Total ajustes	<u>16,126.55</u>	<u>0.00</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>16,521.53</u>	<u>3,537.92</u>


Sr. Walter Spurrier Baquerizo
Gerente General


CPA. Letty Merchán Sánchez
Contadora General
Registro No. 16101

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANONIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

1. OBJETO DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO

INMOBILIARIA MYD COMPAÑÍA ANONIMA, fue constituida en la ciudad de Guayaquil en octubre de 1982, su actividad principal inició el 10 de Octubre de 1982. Su objeto social es las actividades de compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El capital suscrito actual es ochocientos dólares, dividido en ochocientas acciones de un dólar cada una y el capital autorizado es de mil seiscientos dólares.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

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

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

- **Cuentas por Cobrar** – Son contabilizadas al costo, esto al momento de la negociación de la venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos y servicios.
- **Cuentas por pagar** – Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de bienes; y la prestación de servicios profesionales, que son utilizados para el proceso operativo, y no generan intereses.

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

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

Propiedades, Planta y Equipos, neto – La gerencia no ha escogido la excepción opcional de la Sección 35, párrafo 10 literal c, esto es medir ciertas partidas de Propiedades, Planta y Equipos (Inmuebles) en la fecha de transición a la NIIF para las PYMES, a su valor razonable y utilizar ese valor como costo atribuido a esa fecha.

Se presentan contabilizadas al costo razonable menos la depreciación acumulada, nota 6. El costo de propiedades, planta y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para edificios, 10 para muebles y enseres de oficina; y 3 para equipos de computación y software. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos se registran directamente en gastos.

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

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

Deterioro de los activos - En cada fecha en la que se informa, se revisan los activos no corrientes para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro de valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros del activo hasta que éste iguale al monto del importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro de valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta el monto máximo que fue registrado como pérdida por deterioro inicialmente. La reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

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

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

Provisiones de beneficios a empleados - Esta partida incluye el cálculo de beneficios que otorga la legislación laboral del país amparada por el Código de Trabajo artículo 216. En la fecha de transición no se incluye el método de valoración actuarial debido a que los empleados no mantienen un contrato que defina su permanencia de manera indefinida dentro de la compañía.

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

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

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

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

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

Uso de Estimaciones - La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF (hasta el año 2011 de acuerdo con NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos, y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos

actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Manejo de riesgos

Riesgo crediticio – La compañía no tendrá concentraciones significativas de riesgo crediticio. La compañía dispone de políticas para asegurar que las ventas de los productos y servicios se efectúen a los clientes de contado, considerando el giro del negocio.

Riesgo de liquidez - El manejo prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y tener la disponibilidad de fondos mediante una cantidad adecuada de facilidades de crédito.

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

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

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

Cuando una persona natural o societaria, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país”

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Bancos	<u>491.93</u>	<u>404.32</u>

Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de la cuenta bancos comprende fondos depositados en una cuenta corriente que mantiene en el Banco Bolivariano C. A.

Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	20,794.96	27,963.72
Otros	<u>24.06</u>	<u>140.00</u>
Total	<u>20,819.02</u>	<u>28,103.72</u>

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas corresponde a facturación de arrendamientos, el cual, no generan interés y no tienen fecha específica de vencimiento.

5. ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2014, el activo por impuesto corriente por \$4,800.00, corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuados por los arrendatarios en el momento del pago de las facturas. Estos valores pueden ser utilizados en la declaración de impuesto a la renta del año.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,463,771.44	1,480,880.16
Adquisiciones	2,295.00	0.00
Ventas / Retiros, neto	(0.00)	(0.00)
Gasto por depreciación	<u>(17,296.98)</u>	<u>(17,108.72)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,448,769.46</u>	<u>1,463,771.44</u>

Adquisiciones, comprende compra de muebles y enseres por \$2,295.00, durante el año 2014.

Según el estado de resultado integral, se registraron \$17,296.98, como gastos de depreciación del año 2014.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores locales	<u>9,617.34</u>	<u>539.89</u>

Proveedores locales, corresponde a provisión de facturas por compras de bienes y servicios. Estas facturas fueron canceladas en enero del año 2015.

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Los saldos de otras obligaciones corrientes, son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Beneficios de ley a empleados	4,847.52	3,287.74
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta y sobre IVA	713.67	1,111.38
Obligaciones con el IESS	814.76	572.21
Participación a trabajadores, nota 16	<u>1,577.79</u>	<u>530.69</u>
Total	<u>7,953.74</u>	<u>5,502.02</u>

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

Al 31 de diciembre del 2014, Participación a trabajadores representa el 15% sobre la utilidad contable determinada entre los ingresos menos los costos y gastos asociados al ingreso, de acuerdo a lo establecido en el Código Laboral, cuyo saldo a pagar es de \$1,577.79.

9. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Los saldos por pagar diversas relacionadas, son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Accionistas, nota 17	343,955.02	6,913.66
Compañías, nota 17	<u>22,324.38</u>	<u>10,270.64</u>
Total	<u>366,279.40</u>	<u>17,184.30</u>

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

10. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

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

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2014, el capital social de la entidad está constituido por 800.00 acciones a valor nominal unitario de \$1,00 dólar cada una; todas ordinarias y nominativas.

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

Reserva de Capital – Los saldos acreedores de la reserva de capital podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. El saldo de esta cuenta podrá ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la compañía.

Ajuste de primera adopción de las NIIF – De acuerdo a la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la compañía.

Resultados de años anteriores – Al 31 de diciembre del 2014, los resultados de años anteriores, corresponden a pérdidas de años anteriores por \$7,745.32; pérdida del año 2009, por \$850.95; pérdida del año 2010 por \$9,582.18; pérdida del año 2011 por \$14,759.03; utilidad del año 2012 por \$674.18; y pérdida del año 2013 por \$5,482.57.

11. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación a trabajadores	10,518.59	3,537.92
Menos: Participación a trabajadores	<u>1,577.79</u>	<u>530.69</u>
Base para el cálculo del impuesto a la renta.	8,940.80	3,007.23
Más o Menos: Gastos no deducibles y otras deducciones	<u>11,609.99</u>	<u>15,759.20</u>
Utilidad tributable	<u>20,550.79</u>	<u>18,766.43</u>
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>4,521.17</u>	<u>4,128.61</u>

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto a la renta causado	4,521.17	4,128.61
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio Fiscal declarado	(8,545.82)	(8,489.80)
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	(4,024.65)	(8,361.19)
Menos: Retenciones en la fuente realizadas en el Ejercicio fiscal y otros	(2,800.00)	(2,000.00)
Menos: Crédito tributarios de años anteriores	(2,000.00)	<u>0.00</u>
Saldos a favor del Contribuyente	<u>(4,800.00)</u>	<u>(2,000.00)</u>

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

12. SALDOS SIGNIFICATIVOS CON PARTES RELACIONADAS

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U. S. dólares)	
Pasivos		
Cuentas y documentos por pagar:		
Walter Spurrier Baquerizo	11,278.20	2,913.66
Walter Spurrier Provisión	0.00	4,000.00
Piedad Ortega	332,676.82	0.00
Análisis semanal	18,324.38	6,270.64
Spurrier & Acosta	4,000.00	4,000.00

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

13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Ingresos:		
Ingresos por arrendamientos	123,374.52	90,786.59
Costos de mantenimiento	<u>(13,299.40)</u>	<u>(3,329.52)</u>
Total	<u>110,075.12</u>	<u>87,457.07</u>

Durante el año 2014, los ingresos por alquiler tuvieron un incremento \$32,587.93, que representa un 35,89% en relación al año anterior. El comportamiento del margen de utilidad en el año 2014, fue del 89,22%, mientras que en el año 2013, fue del 96,33%.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	40,545.70	33,671.28
Honorarios	3,530.00	650.88
Mantenimiento y mejoras	17,283.68	0.00
Aportes IESS	4,000.24	5,281.01
Impuestos, cuotas y donativos	11,274.84	7,221.28
Otros	<u>4,118.88</u>	<u>17,658.34</u>
Total	<u>80,753.34</u>	<u>64,482.79</u>

Los gastos administrativos y de ventas en el año 2014, aumentaron en \$16,270.55, equivalente a un 25.23% en relación al año 2013, lo cual se atribuye principalmente al aumento en las cuentas de sueldos y beneficios sociales, honorarios, y mantenimiento y mejoras, y pagos de impuestos.

15. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, fueron aprobados según acta de junta de accionistas y autorizados a ser publicados el 31 de marzo del 2015.

16. EVENTO POSTERIOR

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