

**INVERCORP SOCIEDAD ANONIMA****ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

	Notas	Diciembre 31,	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	480	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	<u>293,180</u>	<u>47,763</u>
Total activos corrientes		<u>293,660</u>	<u>47,763</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	6	<u>740,623</u>	<u>1,159,933</u>
Total activos no corrientes		<u>740,623</u>	<u>1,159,933</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>1,034,283</u>	<u>1,207,696</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	<u>229,376</u>	<u>38,163</u>
Total pasivos corrientes		<u>229,376</u>	<u>38,163</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos a largo plazo	10	<u>92,000</u>	<u>100,000</u>
Total pasivos no corrientes		<u>92,000</u>	<u>100,000</u>
TOTAL PASIVOS		<u>321,376</u>	<u>138,163</u>
PATRIMONIO			
Capital social	11	1,000	1,000
Aporte para futuros capitalizaciones		-	172,000
Reserva legal		1,506	1,506
Reserva facultativa		24,732	24,732
Resultados acumulados		<u>685,669</u>	<u>870,295</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>712,907</u>	<u>1,069,533</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1,034,283</u>	<u>1,207,696</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INVERCORP SOCIEDAD ANONIMA****ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS:		
Utilidad en ventas de propiedades	<u>24,465</u>	<u>-</u>
Total ingresos	<u>24,465</u>	<u>-</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Pérdida por ventas de propiedades	2,978	-
Impuestos y contribuciones y otros	5,501	3,751
Depreciación y amortización	<u>43,519</u>	<u>75,435</u>
Total costos y gastos	<u>51,998</u>	<u>79,186</u>
RESULTADOS ANTE DE PARTICIPACION DE IMPUESTOS	<u>(27,533)</u>	<u>(79,186)</u>
MENOS:		
Impuesto a la renta	<u>(7,016)</u>	<u>(7,471)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>(34,549)</u>	<u>(86,657)</u>

Ver notas a los estados financieros

---



**INVERCORP SOCIEDAD ANONIMA**

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

---

	2014
	En U.S. dólares
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Anticipo recibido de clientes	215,000
Pagado a proveedores y empleados	(26,707)
Otras salidas de efectivo	<u>(7,813)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>180,480</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Préstamos a largo plazo	<u>(180,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(180,000)</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes de efectivo	480
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	<u>-</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>480</u>

Ver notas a los estados financieros

---

## **INVERCORP SOCIEDAD ANONIMA**

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

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Compañía se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante Notaria Publica del Cantón Guayaquil el 27 de Julio de 1984, aprobada mediante Resolución 2235, del 14 de diciembre de 1984, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 10 de abril de 1985. La actividad actual de la empresa es la de asesoramiento, control previo en áreas legales en materia de contratación pública, tributaria, constitución de compañías.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. 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 periodos que se presentan.

**2.1 Bases de preparación** – Los estados financieros de INVERCORP SOCIEDAD ANONIMA comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivos 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) para pymes

**2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

##### **2.3 Propiedades y equipos**

**2.3.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

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

**2.3.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se

reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

**2.3.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta 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 usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Item</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Vehículos	5
Equipo de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10
Edificios	20

**2.3.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo 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 revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.4 Propiedades de inversión** – Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transición. Luego del reconocimiento inicial las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del periodo en el que se originan.

**2.5 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**2.5.1 Impuesto 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 al final de cada período.

**2.6 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una 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.

**2.7 Reconocimiento de 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.

**2.8 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

4.

La preparación de los presentes 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.

### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y Equivalente de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos	<u>480</u>	=
Total	<u>480</u>	=

Bancos, corresponde a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes	47,763	47,763
Otras	<u>245,417</u>	<u>          -</u>
Total	<u>293,180</u>	<u>47,763</u>

La cuenta clientes representan transacciones por ventas ocasionales en el giro normal del negocio a corto plazo, los mismos que no generan intereses

La cuenta otras, corresponden a valores pendientes de cobro por la venta de propiedades, la misma que serán cobradas en un periodo no mayor a 6 meses.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	899,003	1,428,722
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(158,380)</u>	<u>(268,789)</u>
Total	<u>740,623</u>	<u>1,159,933</u>
<u>Clasificación:</u>		
Edificios	870,387	1,251,776
Terrenos	28,615	48,481
Instalaciones y adecuaciones	<u>          -</u>	<u>128,465</u>
Total	<u>899,002</u>	<u>1,428,722</u>

## 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales, proveedores del exterior y otras cuentas por pagar es como sigue:

...Diciembre 31,...

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	14,376	5,016
Anticipos de clientes	215,000	-
Otras cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>33,147</u>
Total	<u>229,376</u>	<u>38,163</u>

*Proveedores locales* – La cuenta incluye facturas de bienes y servicios cuyo periodo de crédito promedio de compras es de 30 días desde la fecha de emisión.

*Anticipos de clientes* – El saldo al 31 de diciembre del 2014 corresponde a valores pagados por la venta de una propiedad, los cuales serán liquidados en el primer semestre del 2015, con su correspondiente escritura.

## 9. IMPUESTOS

### 8.1 Situación Tributaria

Al 31 de diciembre del 2014, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2011 hasta el año 2014, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

**Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23% y 24% respectivamente.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de

materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

**Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180** – Con fecha 30 de mayo de 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgo el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió tomar como gasto deducible la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a revertir el pasivo por impuestos diferidos con cargo a utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez) y a otro resultado integral

## **10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registros Oficial No. 324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 1,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los US\$ 5,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

## **11. PRESTAMOS A LARGO PLAZO**

Corresponden a valores entregados por los accionistas, para compra de activos y capital de trabajo y no generan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento.

## **12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre del 2014, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

**11.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 25,000 acciones de US\$0.04 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### **11.2 Reservas**

**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.

**Reserva Facultativa** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**11.3 Resultados Acumulados** - Un resumen de los Resultados acumulados es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	(149,130)	(114,580)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>834,799</u>	<u>984,875</u>
Total	<u>685,669</u>	<u>870,295</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2012, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

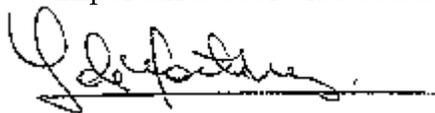
**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

La variación en el 2014 corresponde a una disminución por venta de un activo revaluado.

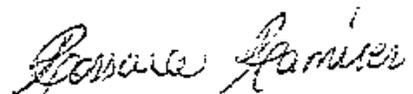
**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjunto



Sra. Lorena Astudillo Santos  
Gerente



Rossana Ramirez De la Rosa  
Contadora