

MARRAQUECH S A

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

C O N T E N I D O

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de resultados integral

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

USD Dólares estadounidenses

NIC Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
MARRAQUECH S A

Quito, 21 de agosto de 2017

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros de **MARRAQUECH S A** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto de lo mencionado en los párrafos 3 al 8 de fundamentos de la opinión con salvedades, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **MARRAQUECH S A** al 31 de diciembre del 2014 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión con salvedades

3. Se presenta como cuentas por cobrar la cifra de USD 34.000 sin embargo según los contratos el saldo por cobrar sería de USD 21.000.
4. Se presenta la escritura de compra venta al Sr. Edwin Vizcaino por bienes que no constan dentro del listado de bienes que posee como inventario la Compañía (véase nota 7 y 19)
5. Durante el 2014 se dio de baja el saldo de las instalaciones con cargo a resultados de niif por USD 363.567, del cual no existe evidencia (véase nota 9)
6. Según confirmación de saldos del fideicomiso mercantil portobello II a diciembre de 2014, éste reporta cuentas por cobrar por USD 391.043; mientras que Marraquech presenta el rubro como anticipo de clientes por USD 337.621. (Véase nota 6, 11 y 15)
7. No se ha constituido ninguna reserva en concepto de indemnizaciones por el incumplimiento en la entrega de los bienes inmuebles del fideicomiso del cual Marraquech es constituyente y beneficiario, ni se pudo determinar su efecto.
8. Conocimos la existencia de una promesa de compra venta en Portobello Segunda etapa a favor de cristina Natalia Morales y Sr. Pierre Alain Bordage y

Laura Piedad Erazo Pastor firmada en 21 de diciembre de 2009 por USD 137.500, la cual no aparece reconocida en los balances (Véase nota 21)

9. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”.
10. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

11. La economía ecuatoriana viene atravesando por dificultades en estos tres últimos años, debido básicamente a la baja de los precios del barril de petróleo que se suscitó desde el mes de septiembre de 2014; mes en el que se cotizaba en US\$100 por barril, mientras que en el año 2016 se cotizaba en aproximadamente US\$40 por barril; adicionalmente existen otros factores que han afectado la situación económica del país en este último año 2016, entre ellos están: la apreciación del dólar americano, la disminución de exportaciones de ciertos productos, el terremoto ocurrido el 16 de abril que afectó especialmente en la zona de Manabí y Esmeraldas; asimismo, de acuerdo con los cálculos de organismos internacionales se prevé que en el año 2017 la economía ecuatoriana podría decrecer en aproximadamente 2%. Estos aspectos deben ser considerados por la administración de la Compañía a fin de asegurar la continuidad de las operaciones de la misma. La Administración de la Compañía considera que no existe ningún riesgo relevante que pueda afectar el Negocio en Marcha.

Independencia

12. Somos independientes de **MARRAQUECH S A** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

13. La Administración de **MARRAQUECH S A** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
14. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus

operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

15. Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

16. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros, están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
17. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría (En el Anexo N° 1 detallamos las responsabilidades que tenemos como auditores externos de acuerdo con la NIA).
18. Les comunicamos a los responsables de la Administración de **MARRAQUECH S A** en relación con, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

19. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria respecto del Informe de Cumplimiento Tributario a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.


Katty Moncayo Dongso
RNAE N° 363

MARRAQUECH S A

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

expresado en dólares estadounidenses

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
Activos corrientes:					
Efectivo y Equivalentes	3	722		1.123	
Cuentas y documentos por cobrar	4	34.000		0	
Anticipo a proveedores	5	10.203		0	
Cuentas por cobrar relacionados	6	217.094		139.094	
Inventarios	7	283.885		310.296	
Impuestos anticipados	8	5.048	550.952	1.813	452.326
Activos no corrientes:					
Propiedad, planta y equipo	9	1.385		414.753	
Inversiones en subsidiarias	10	2.457.304	2.458.689	2.457.304	2.872.057
			3.009.641		3.324.383
<u>Pasivo y patrimonio</u>					
Pasivos corrientes:					
Cuentas y documentos por pagar	11	129.048		89.735	
Obligaciones bancarias		1.673		0	
Cuentas por pagar relacionados		0		12.025	
Anticipo clientes	12	337.621		337.621	
Obligaciones tributarias	13	22.506		14.759	
Beneficios Sociales por pagar	14	8.998	499.846	7.211	461.351
Pasivo no corriente:					
Cuentas por pagar relacionados	15	465.709	465.709	465.709	465.709
<u>Patrimonio</u>					
(véase estado adjunto)	16		2.044.086		2.397.323
			3.009.641		3.324.383

Las notas explicativas anexas 1 a 21 son parte integrante de los estados financieros

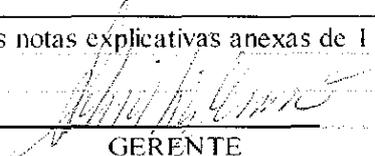
GERENTE

CONTADOR

MARRAQUECH S A**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013****expresado en dólares estadounidenses**

	<u>Notas</u>	2014	2013
Ingresos operacionales:	17		
Servicios distribución agua		0	25.000
Ventas tarifa 0%		215.000	0
Otras rentas		0	3.219
		215.000	28.219
Costos y Gastos de operación:	18		
Costo de ventas		-26.412	0
Gastos operacionales		-154.914	-49.534
		-181.326	-49.534
Pérdida del ejercicio		33.674	-21.315
Participación trabajadores	14	-5.051	0
Impuesto a la renta	13	-18.294	0
Resultado integral del año		10.329	-21.315

Las notas explicativas anexas de 1 a 21 son parte integrante de estos estados financieros


GERENTE
CONTADOR

MARRAQUECHUSA

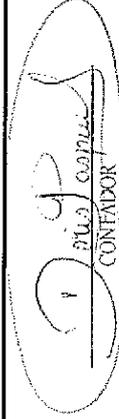
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Resultados Acumulados	ORI Superavit por revalio inversiones	Resultado NIIF primera vez	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2013	1.405	824	3.068	-123.487	1.740.430	796.398	2.418.638
Perdida del ejercicio				-21.315			-21.315
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1.405	824	3.068	-144.802	1.740.430	796.398	2.397.323
Baja de instalaciones						-363.567	-363.567
Resultado integral 2014				10.329			10.329
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1.405	824	3.068	-134.472	1.740.430	432.831	2.044.086

Las notas explicativas anexas de 1 a 21 son parte integrante de estos estados financieros

GERENTE


CONTADOR

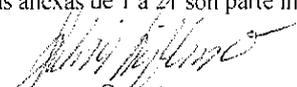
MARRAQUECH S A

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

(expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujo de efectivo en actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes y otros	103.000	-329.251
Efectivo pagado a proveedores bienes y servicios	-103.401	329.273
Flujo neto (usado) originado por actividades de operación	<u>-401</u>	<u>22</u>
(Disminución) Aumento neto en caja bancos	-401	22
Caja y bancos al inicio del año	1.124	1.102
Caja y bancos al final del año	<u>723</u>	<u>1.124</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 21 son parte integrante de estos estados financieros.


Gerente

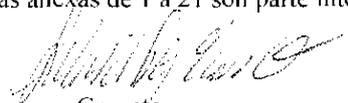

Contador

MARRAQUECH S A

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO continuación
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	10.329	-49.128
Ajustes por:		
Depreciaciones y otros	37.491	49.801
Participación trabajadores e impuesto a la renta	23.345	0
Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	<u>71.165</u>	<u>673</u>
(Aumento) Disminución cuentas por cobrar	-34.000	-27.500
(Aumento) en Impuestos anticipados	-21.529	-634
(Aumento) en Inventarios	0	326.751
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	-10.243	0
Aumento en cuentas y documentos por pagar	-10.318	-214
Aumento cuentas por pagar relacionadas	0	17.433
(Disminución) Aumento en obligaciones tributarias	18.294	-6.021
(Disminución) Aumento en obligaciones laborales	-13.810	16.285
(Disminución) en anticipo de clientes	0	-326.751
Efectivo usado por flujo de operaciones	<u><u>-401</u></u>	<u><u>22</u></u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 21 son parte integrante de estos estados financieros


Gerente


Contador

MARRAQUECH S A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

NOTA 1.- OPERACIONES

MARRAQUECH S A, fue constituida en el año 1986 mediante escritura pública. El objeto social es la ejecución de de proyecto inmobiliario.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los dos últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2014	3.67%
2013	2.70%
2012	4,16%

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de la Administración de la Compañía.

NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

1. Bases para la preparación de los estados financieros

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF COMPLETAS 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. El detalle de las estimaciones y juicios críticos se detallan en el punto 3.

2. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3. Resumen de principales Políticas Contables

a. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario.

MARRAQUECH S A, es una sociedad que mediante Resolución SCVS-IRQ-DRASD-SD16-0033 se dispuso se ponga en estado de liquidación, para lo cual se designó a la economista Silvia Marcela Lopez Merino como liquidadora; así mismo mediante resolución SCVS.IRQ.DRASD.SAS.16.026 se nombró a la economista Nancy Consuelo Ordóñez Villacrés como interventora en reemplazo de la Licenciada Eugenia Mariana de Jesús Vasco Jara como reemplazo.

b. Presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.
- Estado de Resultados Integrales.- Los resultados se clasificaron en función de su "naturaleza".
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

c. Efectivo y equivalentes

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos con vencimiento original de tres meses o menos.

d. Cuentas y documentos por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar originados por MARRAQUECH S A una vez se hayan originado caben tres posibilidades:

- Que la entidad los quiera mantener hasta el momento del reembolso, en cuyo caso serán préstamos y partidas por cobrar originadas por la empresa, y se valoran al costo histórico, o si son a largo plazo, al costo amortizado, que es el importe al que inicialmente fue valorado el instrumento financiero, menos los desembolsos de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias o la reducción de valor por deterioro.
- Que los créditos por operaciones comerciales por vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán

valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Que la entidad quiera mantenerlos para cederlos eventualmente, en cuyo caso los designará como disponibles para la venta.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos 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 utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En base a la actividad económica del negocio se ha establecido que el periodo de cobro en cuentas por cobrar después de realizar la emisión de la factura es de hasta 90 días plazo.

Las cuentas por cobrar son dadas de baja cuando se extingue o expiran los derechos contractuales sobre los flujos de fondos del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero.

e. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.

Impuestos Diferidos

Los efectos sobre los activos por impuestos diferidos se reconocen como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el impuesto a la Renta que se deba pagar por efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIFs.

Los pasivos o activos por impuestos diferidos se miden por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas vigentes a la fecha del cierre de los estados financieros.

Al finalizar cada ejercicio fiscal se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Adicionalmente, se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como a la tributaria.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. Dicha utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado para el año 2014 y 2013 se calcula al 22%, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades que son reinvertidas por el contribuyente, respectivamente.

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 impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para las diferencias temporarias imponibles, un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

La Compañía compensa activos por impuesto diferido con pasivos por impuesto diferido si y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos de esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar los activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que reconoce fuera del resultado (por ejemplo los cambios en las tasas de impuesto o en la normativa tributaria, las reestimaciones de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultados integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el

impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surge el registro inicial de una combinación de negocios.

f. Cuentas por cobrar partes relacionadas

Parte relacionada.- Una parte se considera relacionada con la entidad si dicha parte:

- (a) directa, o indirectamente a través de uno o más intermediarios:
 - (i) controla a, es controlada por, o está bajo control común con, la entidad (esto incluye controladoras, subsidiarias y otras subsidiarias de la misma controladora);
 - (ii) tiene una participación en la entidad que le otorga influencia significativa sobre la misma; o
 - (iii) tiene control conjunto sobre la entidad;
- (b) es una asociada (según se define en la NIC 28 Inversiones en Asociadas) de la entidad;
- (c) es un negocio conjunto, donde la entidad es uno de los participantes (véase la NIC 31 Intereses en Negocios Conjuntos);
- (d) es personal clave de la gerencia de la entidad o de su controladora;
- (e) es un familiar cercano de una persona que se encuentre en los supuestos (a) o (d);
- (f) es una entidad sobre la cual alguna de las personas que se encuentra en los supuestos (d) o (e) ejerce control, control conjunto o influencia significativa, o bien cuenta, directa o indirectamente, con un importante poder de voto; o
- (g) es un plan de beneficios post-empleo para los trabajadores, ya sean de la propia entidad o de alguna otra que sea parte relacionada de ésta.

Transacción entre partes relacionadas es toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cargue o no un precio.

Familiares cercanos a una persona son aquellos miembros de la familia que podrían ejercer influencia en, o ser influidos por, esa persona en sus relaciones con la entidad. Entre ellos se pueden incluir:

- (a) el cónyuge o persona con análoga relación de afectividad y los hijos;
- (b) los hijos del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad; y
- (c) las personas a su cargo o a cargo del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad.

Las relaciones entre controladoras y subsidiarias se revelarán, con independencia de que se hayan producido transacciones entre dichas partes relacionadas. La entidad revelará el nombre de su controladora inmediata y, si fuera diferente, el de la controladora principal del grupo. Si ni la controladora de la entidad ni la controladora principal elaborasen estados financieros disponibles para uso público, se revelará también el

nombre de la siguiente controladora intermedia más próxima, dentro del grupo, que lo haga.

Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación con cada parte implicada, así como la información sobre las transacciones y saldos pendientes, para la comprensión de los efectos potenciales que la relación tiene en los estados financieros.

Como mínimo, tal información deberá incluir:

- (a) el importe de las transacciones;
- (b) el importe de los saldos pendientes y:
 - (i) sus plazos y condiciones, incluyendo si están garantizados, así como la naturaleza de la contraprestación fijada para su liquidación; y
 - (ii) detalles de cualquier garantía otorgada o recibida;
- (c) correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro relativas a importes incluidos en los saldos pendientes; y
- (d) el gasto reconocido durante el periodo relativo a las deudas incobrables y de dudoso cobro, procedentes de partes relacionadas.

g. Inventarios

Los inventarios se registran al costo o su valor neto realizable, el menor. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para la construcción del proyecto inmobiliario, netos de descuentos comerciales y otro tipo de rebajas.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso ordinario del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta.

h. Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
- (b) se esperan usar durante más de un periodo.

Una entidad aplicará los criterios de reconocimiento para determinar si reconocerá o no una partida de propiedades, planta o equipo. Por lo tanto, la entidad reconocerá el costo de una partida de propiedades, planta y equipo como un activo si, y solo si:

- (a) es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con la partida, y
- (b) el costo de la partida puede medirse con fiabilidad.

Una entidad medirá una partida de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial.

Una entidad distribuirá el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. Factores tales como un cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado

podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha sobre la que se informa anual más reciente. Si estos indicadores están presentes, una entidad revisará sus estimaciones anteriores y, si las expectativas actuales son diferentes, modificará el valor residual, el método de depreciación o la vida útil. La entidad contabilizará el cambio en el valor residual, el método de depreciación o la vida útil como un cambio de estimación contable.

Para determinar la vida útil de un activo, la entidad deberá considerar todos los factores siguientes:

- (a) La utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere de éste.
- (b) El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.
- (c) La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.
- (d) Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.

Los activos fijos se registrarán al costo de adquisición. El costo ajustado de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada:

ACTIVO	AÑOS DE VIDA UTIL	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN
Vehículos	5	20%
Muebles y enseres	10	10%
Instalaciones	10	10%

i. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto, de acuerdo a lo señalado en la NIC 28 "Inversión en Asociadas". Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo.

Bajo el método de la participación, la inversión en la asociada es registrada en el estado de situación financiera a su costo más la participación de la Compañía en los incrementos o disminuciones del patrimonio de la asociada. El estado de resultados refleja la participación de la Compañía en los resultados de la asociada. Cuando ha habido un cambio reconocido directamente en el patrimonio de la asociada, la Compañía reconoce su participación en dicho cambio y lo revela en el estado de cambios en el patrimonio.

j. Cuentas y documentos por pagar

La compañía reconocerá una obligación, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas.
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de aplazar el pago al menos por 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la Compañía mantiene como pasivos financieros préstamos y cuentas por pagar.

Un préstamo representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Una cuenta por pagar comercial 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 mide a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días. La Compañía tiene implementado políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

k. Anticipo de clientes

Registra la porción no corriente de los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, los cuales son reconocidos como ingresos cuando se transfiere el riesgo y el beneficio del activo vendido. Las ventas de la empresa se realizan solo a clientes dentro del país.

l. Obligaciones tributarias

Se registran principalmente las obligaciones con la Administración Tributaria correspondiente principalmente al IVA en ventas y Retenciones tanto de IVA como de Renta y el impuesto a la renta anual.

m. Beneficios sociales de corto plazo

Se registran las obligaciones corrientes con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) así como las provisiones por beneficios de corto plazo a empleados.

n. Reserva legal

De acuerdo con la Legislación vigente la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

o. Superávit por revalúo de propiedades de inversión - ORI

Registra el valor del revalúo de los terrenos entregados al patrimonio autónomo de fideicomisos que son constituidos para el desarrollo de proyectos, menos el valor del impuesto futuro correspondiente. Una vez que el proyecto se liquida parcial o totalmente estos valores son reclasificados a los resultados corrientes y tratado como un ajuste por reclasificación.

p. Ingresos

Los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro. Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

q. Costos y gastos

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

r. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y equivalentes reconocidos en el balance de situación comprenden exclusivamente cuentas bancarias, las mismas que al 31 de diciembre del 2014 y 2013 ascendieron a USD 722 y USD 1.123, respectivamente.

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2014 corresponde al saldo pendiente de cobro por USD 34.000 originados por la venta de bienes inmuebles durante el 2014.

NOTA 5.- ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a anticipos por USD 10.203 entregados al Dr. Bedoya pendientes de liquidar.

NOTA 6.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2014y 2013 corresponde a varios anticipos entregados para la construcción del proyecto Portobello I, los cuales no han sido liquidados.

	2014	2013
ITERMAX (1)	36.094	139.094
EDWIN VIZCAINO ERAZO (2)	150.000	0
RAUL MORA HERNANDEZ (3)	31.000	0
	217.094	139.094

- (1) Corresponde al saldo pendiente de liquidar de los recursos monetarios entregados de manera directa por los promitentes compradores para la construcción del proyecto Portobello I.
- (2) Corresponde a ctas por cobrar a Itermax por la venta del Departamento A del conjunto Portobello I y el cliente Edwin Vizcaíno depositó directamente a Itermax, la diferencia será cobrada posteriormente.

- (3) Corresponde a cuentas por cobrar a Itermax por la venta de un local comercial en el conjunto Portobello I y el cliente Raúl Mora depositó directamente a Itermax, la diferencia es pagada el siguiente año.

NOTA 7.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2014y 2013, la siguiente es la composición inventario:

	2014	2013
Locales Comerciales (1)	283.885	310.296
	<u>283.885</u>	<u>310.296</u>

- (1) Corresponde a los locales comerciales C1, C2, C3, C6, C7, parqueaderos 1, 3, 5, 6, 7, 10, 18 y Bodegas 1, y 2, conforme el valor proporcional asignado al costo total del proyecto en base a la alícuota de distribución según la declaratoria de propiedad horizontal del condominio denominado Portobello primera etapa de fecha 18 de julio de 2008.

Durante el año 2014 se vendió el local C2, y adicionalmente existe escritura al Señor Edwin Vizcaino por la venta del departamento B8 terraza 39 y parqueadero 33, los cuales no constan dentro del stock presentado por la Compañía.

NOTA 8. – IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2014y 2013, la composición de impuestos anticipados es la siguiente:

	2014	2013
Retenciones en la fuente	1.300	1.300
Crédito tributario IVA	3.748	513
	<u>5.048</u>	<u>1.813</u>

NOTA 9.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la siguiente es la composición de Propiedad, Planta y Equipo:

NOTA 10. – INVERSIONES Y SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la composición de inversiones subsidiarias y asociadas es la siguiente:

	2014	2013
Inversiones Portobello II (1)	2.352.193	2.352.193
Aporte en Estudios Portobello II	104.111	104.111
Aporte efectivo Portobello II	1.000	1.000
	<u>2.457.304</u>	<u>2.457.304</u>

- (1) Corresponde al terreno localizado en Same- Atacames, cantón Atacames, entregado como aportación a la fiduciaria, en el valor de USD 2'352.193 correspondiente al avalúo practicado. En el patrimonio se reconoció como superávit por revalúo de propiedades de inversión USD 1.740.430.

Por otra parte dentro del lote de 24.201 metros que fue aportado al fideicomiso solamente se encuentra comprometido el uso de 6.859 metros para la construcción del proyecto Portobello II, y la diferencia debe ser restituido al constituyente MARRAQUECH S A el cual deberá ser registrado como inventario al costo de adquisición y revertido el valor registrado como superávit por revalúo de inversiones. Con fecha 27 de junio de 2014, el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portobello II, se elevó a escritura pública la desmembración de un sublote de 6.895.52 mt2, con lo cual queda facultado el Fideicomiso para restituir el terreno restante.

NOTA 11. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el saldo de USD 89.769 corresponde a saldos pendientes de pago originados en años anteriores. Así mismo a diciembre de 2014 se incluye la provisión por pagar al Municipio de Quito por los años 2012 al 2014 por USD 27.449 así como la provisión con la Superintendencia de Compañías del año 2013 por USD 11.830.

NOTA 12. – ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 corresponde a anticipos recibidos de promitentes compradores por USD 337.621 de bienes del Proyecto Portobello II.

NOTA 13. – OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la siguiente es la composición de las obligaciones tributarias.

	2014	2013
Impuestos por pagar	4.212	14.511
Retenciones de IVA	0	134
Retenciones en la fuente	0	114
Impuesto a la renta	18.294	0
	<u>22.506</u>	<u>14.759</u>

NOTA 14.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la siguiente es la composición de obligaciones laborales, las cuales corresponden exclusivamente a beneficios de corto plazo con los empleados.

	2014	2013
Sueldos por pagar	0	5.097
Decimo tercer sueldo	922	589
Decimo cuarto sueldo	433	292
Fondo de reserva	0	588
Utilidades por pagar	5.051	0
IESS por pagar	2.592	645
	<u>8.998</u>	<u>7.211</u>

NOTA 15: CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS LARGO PLAZO

Corresponde al valor pendiente de liquidar en el proyecto Portobello II, conforme la promesa de compra venta realizada con el Señor Fidel Angel Enrique Hernández Méndez, el 3 de abril del 2007 por USD 465.709, valor que deberá ser entregado al fideicomiso mercantil inmobiliario Portobello II.

NOTA 16.-PATRIMONIO

El patrimonio al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es conformado de la siguiente manera:

	2014	2013
Capital Social	1.405	1.405
Reserva Legal	824	824
Reserva Facultativa	3.068	3.068
Resultados Acumulados	(134.472)	(144.802)
Resultados Acumulados NIIF	432.831	796.398
ORI- Superávit por Reavalúo inversiones	1.740.430	1.740.430
	<u>2.044.086</u>	<u>2.397.323</u>

NOTA 17: INGRESOS

Los ingresos ordinarios de la compañía provienen de la venta de bienes inmuebles que se mantenían en inventario.

	2013	2013
Servicios distribución de agua	0	25.000
Venta de bienes inmuebles	215.000	0
Otras rentas	0	3.129
	<u>215.000</u>	<u>28.129</u>

NOTA 18: COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos ordinarios de la compañía provienen de la actividad de explotación de la Compañía y se presentan a continuación al año 2014 y 2013:

	2014	2013
Costo de Venta	26.411	0
Costos Administrativos	154.914	49.534
	<u>181.325</u>	<u>49.534</u>

NOTA 19. - REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoría independiente, 21 de agosto de 2017, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los periodos económicos de 2010 al 2014 sujetos a fiscalización.

NOTA 20. - CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 21 de agosto de 2017, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 21. - HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 21 de agosto de 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, excepto por, la Junta de fideicomiso llevada a cabo el 22 de marzo de 2016, en la que se establece que se procederá a la contratación de la compañía Ambromayor, dado que la empresa antes mencionada cuenta con la mejor propuesta presentada en relación a costo y tiempo, con el propósito de reactivar la obra.

El conocimiento de la existencia de una promesa de compra venta en Portobello Segunda etapa a favor de cristina Natalia Morales y Sr. Pierre Alain Bordage y Laura Piedad Erazo Pastor firmada en 21 de diciembre de 2009 por USD 137.500, la cual no aparece reconocida en los balances.

ANEXO N° 1

Responsabilidades del auditor externo en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a. Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o evasión del control interno, aspectos que no necesariamente pueden ser identificados en el transcurso de la auditoría.
- b. Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- c. Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- d. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría (agosto, 21 de 2017). Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- e. Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados en mención representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.