

**AUDITORIA INTEGRAL**

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**



**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DEL  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 E INFORMACION  
COMPARATIVA DEL AÑO 2013**



# AUDITORIA INTEGRAL

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**



## **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 E INFORMACION COMPARATIVA DEL AÑO 2013**

### **INDICE**

### **Páginas No.**

Informe del auditor independiente	1-2
Estado de Situación Financiera	3-4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de evolución del patrimonio	6
Estados de flujos de efectivo	7-8
Notas a los estados financieros	
Sección 1. Información general	9
Sección 2. Políticas contables significativas	9-27
Sección 3. Estimaciones y juicios contables críticos	28-29
Sección 4. Información sobre las partidas de los Estados Financieros	30-48

# AUDITORIA INTEGRAL

1

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**



## **INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

A los señores accionistas de

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes; y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros**

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

### **Responsabilidad del auditor**

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos estados financieros, basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y de Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Dirección: Alemania E4-55 y Av. República

Telfs.: 2550-615 / 6000-397 / 6000-398 ☎ 0982759652

xaviercruz73@hotmail.com \* xaviercruzpuente@yahoo.es

Quito - Ecuador



*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**

**Opinión**

6. En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.** al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes.

**Informe requerido por otras regulaciones**

7. El informe del auditor independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el Informe de Verificación y Grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos internos implementados en relación a las normas para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos requerido por la Superintendencia de Compañías se emiten por separado.
8. Hasta la fecha del Informe la empresa no ha presentado la respectiva declaración de Impuesto a la renta por año 2014, puesto que tiene como plazo para presentar máximo hasta el 10 de abril del año 2015.

**Otro asunto**

9. Los estados financieros del ejercicio 2013 fueron auditados por mí. Mi informe de fecha 28 de marzo de 2014 contiene una opinión sin salvedades.

C.P.A. Xavier Cruz Puente  
SC-RNAE No. 474  
16 de marzo de 2015  
Quito, Ecuador

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**  
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/14	(Dólares) 31/12/13
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	33.789,11	74.932,81
Activos financieros	5	121.095,40	116.022,16
Compañías relacionadas	6	373.586,32	312.875,43
Inventario	7	17.960,72	0,00
Impuestos anticipados	8	49.792,44	36.970,03
Pagos anticipados	9	7.035,98	0,00
Otros activos corrientes	10	<u>515.753,88</u>	<u>171.211,71</u>
<b>Total Activo Corriente:</b>		<b><u>1.119.013,85</u></b>	<b><u>712.012,14</u></b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA y EQUIPO, NETO</b>	11	<b><u>16.211,45</u></b>	<b><u>29.312,37</u></b>
<b>PROPIEDAD DE INVERSION</b>	12	<b><u>179.872,50</u></b>	<b><u>182.060,30</u></b>
<b>INVERSION A LARGO PLAZO</b>	12	<b><u>220.110,54</u></b>	<b><u>122.003,04</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>1.535.208,34</u></b>	<b><u>1.045.387,85</u></b>

  
 \_\_\_\_\_  
 María José Coó Alvarez  
**REPRESENTANTE LEGAL**

  
 \_\_\_\_\_  
 Ivonne Coronel García  
**CONTADORA GENERAL**

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

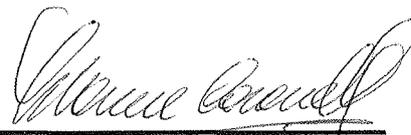
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

	<b><u>NOTAS</u></b>	(Dólares) 31/12/14	(Dólares) 31/12/13
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Préstamos bancarios del exterior	13	19.037,49	33.708,56
Cuentas por pagar	14	131.985,64	146.955,01
Compañías relacionadas	6	214.661,01	234.650,15
Anticipos de clientes		285.363,72	56.000,00
Obligaciones con el fisco / Iess	15	54.968,04	74.173,62
Sueldos y beneficios sociales	16	<u>6.301,35</u>	<u>19.587,42</u>
<b>Total Pasivo Corriente:</b>		<b><u>712.317,25</u></b>	<b><u>565.074,76</u></b>
<b>PRESTAMOS DE TERCEROS</b>	<b>17</b>	<b><u>174.000,00</u></b>	<b><u>174.000,00</u></b>
<b>PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	<b>18</b>	<b><u>75.253,00</u></b>	<b><u>77.307,00</u></b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>961.570,25</u></b>	<b><u>816.381,76</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u></b>			
Capital Suscrito	19	12.000,00	12.000,00
Reserva de capital	20	89.333,22	89.333,22
Reserva legal	24	6.000,00	6.000,00
Resultados adopción primera vez NIIF	21	-39.418,37	-39.418,37
Utilidades de años anteriores		219.693,17	233.925,74
Pérdidas acumuladas		-72.834,50	-68.693,18
(Pérdida) Utilidad Neta		<u>358.864,57</u>	<u>-4.141,32</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>573.638,09</u></b>	<b><u>229.006,09</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>1.535.208,34</u></b>	<b><u>1.045.387,85</u></b>



María José Coo Alvarez  
**REPRESENTANTE LEGAL**



Ivonne Coronel García  
**CONTADORA GENERAL**

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**

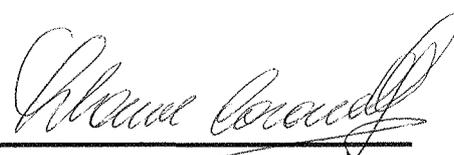
## ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/14	(Dólares) 31/12/13
<b>INGRESOS:</b>			
Ventas netas	22	1.963.856,53	2.082.556,77
Ingresos no operacionales		18.359,27	66.099,70
Ingresos Extraordinarios		<u>29.084,73</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>2.011.300,53</u></b>	<b><u>2.148.656,47</u></b>
INGRESOS POR REEMBOLSO		<u>174.759,31</u>	<u>36.237,77</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>			
Costo de ventas	22	1.136.578,36	1.517.523,95
Gastos de administración		499.470,94	617.289,08
Gastos financieros		<u>16.386,66</u>	<u>17.984,76</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1.652.435,96</u></b>	<b><u>2.152.797,79</u></b>
PAGOS POR REEMBOLSO		<u>174.759,31</u>	<u>36.237,77</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>		<b><u>358.864,57</u></b>	<b><u>-4.141,32</u></b>



María José Coa Alvarez  
REPRESENTANTE LEGAL



Ivonne Coronel García  
CONTADORA GENERAL

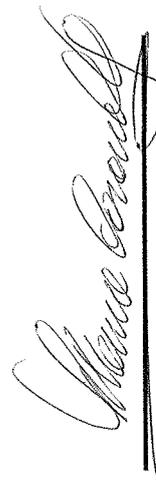
() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

	Capital Suscrito	Aporte futura capitaliz.	Reserva de Capital	Reserva Legal	Resultados adpoc.NIIF	Utilidades de años ant.	Péridas acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	12.000,00	0,00	89.333,22	6.000,00	-39.418,37	102.108,88	-68.693,18	125.658,86	226.989,41
Transferencia a utilid. años anteriores						125.658,86		-125.658,86	0,00
Ajuste Jub. Pat. e Indemnización						6.158,00			6.158,00
Pérdida del ejercicio								-4.141,32	-4.141,32
Saldos al 31 de diciembre del 2013	12.000,00	0,00	89.333,22	6.000,00	-39.418,37	233.925,74	-68.693,18	-4.141,32	229.006,09
Transferencia a pérdidas años anteriores								-4.141,32	0,00
Impuesto mínimo 2013						-14.232,57			-14.232,57
Utilidad del ejercicio								358.864,57	358.864,57
Saldos al 31 de diciembre del 2014	12.000,00	0,00	89.333,22	6.000,00	-39.418,37	219.693,17	-72.834,50	358.864,57	573.638,09



María José Coo Alvarez  
**REPRESENTANTE LEGAL**



Ivonne Coronel Garcia  
**CONTADORA GENERAL**

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/14	(Dólares) 31/12/13
<b><u>FLUJOS DE CAJA.- ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>			
Efectivo recibido de clientes		1.795.850,56	2.058.971,87
Efectivo pagado a proveedores y empleados		-1.737.502,20	-1.996.865,43
Efectivo pagado por participación empleados		<u>0,00</u>	<u>-29.537,69</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b><u>58.348,36</u></b>	<b><u>32.568,75</u></b>
<b><u>FLUJOS DE CAJA: ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>			
Adiciones de PPE	11	<u>-1.384,56</u>	<u>-4.769,40</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b><u>-1.384,56</u></b>	<b><u>-4.769,40</u></b>
<b><u>FLUJOS DE CAJA: ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>			
Aumento Inversiones en acciones L/P	12	<u>-98.107,50</u>	<u>-122.003,04</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<b><u>-98.107,50</u></b>	<b><u>-122.003,04</u></b>
<b>CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:</b>			
Disminución del efectivo		-41.143,70	-94.203,69
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>74.932,81</u>	<u>169.136,50</u>
Sado del efectivo al final del año		<u>33.789,11</u>	<u>74.932,81</u>



María José Coa Alvarez  
**REPRESENTANTE LEGAL**

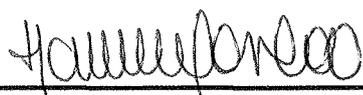


Ivonne Coronel García  
**CONTADORA GENERAL**

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/14	(Dólares) 31/12/13
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO ANTES PE/IRC		<u>358.864,57</u>	<u>-4.141,32</u>
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Depreciación	11	14.485,48	14.533,43
Provisión patronal	18	12.575,00	31.080,00
Amortización		2.187,80	0,00
Avalúo Prop.Inv		<u>0,00</u>	<u>-64.000,00</u>
		<u>29.248,28</u>	<u>-18.386,57</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN			
Cuentas por cobrar		118.232,24	-258.485,09
Otros activos corrientes		-344.542,17	200.153,39
Cuentas por pagar		<u>133.009,92</u>	<u>113.428,34</u>
		<u>-329.764,49</u>	<u>55.096,64</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b><u>58.348,36</u></b>	<b><u>32.568,75</u></b>



María José Coó Alvarez  
**REPRESENTANTE LEGAL**



Ivonne Coronel García  
**CONTADORA GENERAL**

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.,

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.**

**NOTA 01. INFORMACION GENERAL.**

La Compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Vigésima Octava del Cantón Quito, el 1 de septiembre de 1993 e inscrita en el registro mercantil el 21 de septiembre de 1993 bajo el número 2164, tomo 124.

Su objetivo principal es la promoción, compra venta de bienes inmuebles, administración, planificación, prestación de servicios.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el personal total de la Compañía alcanzó 281 y 410 trabajadores respectivamente cada año.

**NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional (International Accounting Standards Board – IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2014, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

## **2.2 Bases de preparación**

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2014. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo o valor de realización (inventario) y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.18 y 2.19.

## **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

## **2.4 Cuentas por cobrar a Clientes**

Las cuentas por cobrar a Clientes 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. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **2.5 Activos clasificados como mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

## **2.6 Equipos**

### **2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

### **2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

### **2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de equipos 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 equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	5
Muebles y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Maquinaria, Equipo e Instalaciones	10

#### **2.6.4 Retiro o venta de equipos**

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

### **2.7 Propiedad de inversión**

#### **2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedad de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para la apreciación del capital.

Se miden inicialmente usando el modelo del valor razonable.

El costo de la propiedad de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

#### **2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del valor razonable**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al valor razonable menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

### 2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de la propiedad de inversión 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 equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Propiedad de inversión	20

### 2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

## **2.9 Proveedores Nacionales**

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## **2.10 Impuesto a la renta**

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

### **2.10.1. Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son 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.

### **2.10.2. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que

se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

### **2.10.3. Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

### **2.11 Provisiones**

Las 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de

efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

## **2.12 Beneficios a empleados**

### **2.12.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del período en que se producen.

### **2.12.2 Participación a trabajadores**

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

## **2.13 Reconocimiento de ingresos**

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

### **2.13.1 Inmuebles para la venta**

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurren la venta, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del inmueble; con base en tarifas acordadas bilateralmente según.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

#### **2.14 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 en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **2.15 Compensación de saldos y transacciones**

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

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

## **2.16 Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar a clientes y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

### **2.16.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son

medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.16.4), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

### **2.16.2 Cuentas por cobrar a Clientes**

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.4.

### **2.16.3 Activos financieros disponibles para la venta**

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.16.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

#### **2.16.5 Baja de un activo financiero**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del

activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

## **2.17 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

### **2.17.1 Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

### 2.17.2 Baja de un pasivo financiero

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

### 2.18 Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos–Recuperación de activos subyacentes	Julio 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y financieros	Enero 1, 2014

La administración considera que la aplicación de las norma revisadas durante el año 2014, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

### 2.19 Normas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2015
Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015

Las enmiendas de la NIIF 7 Revelaciones - Transferencias de activos financieros incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que incluyen transferencias de activos financieros. Estas enmiendas tienen por objeto proporcionar mayor transparencia en tomo a la exposición al riesgo, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel de exposición permanente sobre el bien. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen uniformemente durante todo el período.

La administración no anticipa que estas enmiendas de la NIIF 7 tendrán un efecto significativo sobre las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, si la Compañía entra en otros tipos de transferencias de activos financieros en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias pueden ser afectadas.

La NIIF 9 Instrumentos financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros y para la baja en cuentas.

- La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición* sean medidos posteriormente a su costo o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente son generalmente medidos a su costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda y las inversiones de capital son medidas a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.

- El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación con la clasificación y la medición de los pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios en resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, según la NIIF 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o amplíe un error contable en los resultados del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero, posteriormente no será reclasificado a resultados. Actualmente, según la NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable con cambios en resultados es reconocido en el resultado del período.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación anticipada.

## **2.20 Principales cambios de las NIIF 2014.**

Los principales cambios de las NIIF 2014 son los siguientes:

- Han existido modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9, NIC 19, NIC 36 y NIC 39;
- Se emitió dos juegos de Mejoras Anuales;
- Se emitió una nueva Interpretación—CINIIF 21 Gravámenes

Además existen otros cambios de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que entraron en vigor en los ejercicios 2013 y otras que se deberán implementar para el año 2014 tales como:

NIIF 13 Valoraciones al Valor Razonable

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

CINIIF 20 Costes de desmonte en la fase de producción de la superficie minera.

La interpretación es aplicable para los ejercicios anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2013.

NIIF 10 Estados financieros consolidados.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.

NIIF 11 Acuerdos conjuntos.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1 de enero de 2013 NIIF-CNIC).

NIIF 12 Desgloses de participaciones en otras entidades.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. Los desgloses se deben incluir en el ejercicio comparativo, excepto aquellos relacionados con entidades estructuradas no consolidadas.

NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014.

### **NOTA 03. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### **3.1 Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

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

### 3.2 Vida útil de equipos

Como se describe en las Notas 2.6 y 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de equipos y propiedad de inversión al final de cada período anual.

### 3.3 Valuación de los instrumentos financieros

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

## NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

BANCO:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Caja General	0,00	19.594,62
Caja chica	200,00	200,00
Banco Pichincha-Pakara	11.403,93	38.348,51
Banco Pichincha-Prinansa	11.669,91	14.559,60
Banco Pichincha-Campus central	9.515,27	1.230,08
Banco Pacífico	1.000,00	1.000,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>33.789,11</b>	<b>74.932,81</b>

**NOTA 05. ACTIVOS FINANCIEROS**

Corresponde a saldo de cuentas por cobrar por el giro normal del negocio de la empresa, un resumen es como sigue:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Juan Francisco Herdoiza	24.583,01	29.461,49
Ing. Jose Miguel Coo	45.654,38	17.452,55
Natener S.A.	16.793,43	16.793,43
Maria Jose Coo	11.871,19	0,00
Proyecto Quiteño	10.172,06	0,00
Servicontrac S.A.	0,00	17.463,81
Club de la Unión	0,00	14.551,51
Corp. Plusbrand	0,00	7.422,43
Otros	12.021,33	12.876,94
<b>Saldo al final del año</b>	<b>121.095,40</b>	<b>116.022,16</b>

**NOTA 06. COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Un resumen de compañías relacionadas es como sigue:

EMPRESA:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
<b>Cuentas Activas:</b>		
Inmobiliaria Bemol SCC, préstamos (1)	214.249,14	156.138,43
Hakusaiservice S.A., Servicios Administrativos (1)	156.737,00	156.737,00
Hakusaiservice S.A., Otros (1)	2.600,18	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>373.586,32</b>	<b>312.875,43</b>
<b>Cuentas Pasivas:</b>		
Niravelsa S.A., costos proyectos (2)	214.661,01	234.650,15
<b>Saldo al final del año</b>	<b>214.661,01</b>	<b>234.650,15</b>
<b>Saldo neto al final del año</b>	<b>158.925,31</b>	<b>78.225,28</b>

(1) Valores pendientes de cobrar hasta la fecha del informe al 16 de marzo de 2015.

(2) Valor pendiente de pagar hasta la fecha del informe al 16 de marzo de 2015.

**NOTA 07. INVENTARIO**

Un resumen de obras en proceso, es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Obras en Proceso:		
Proyecto OSAKA	17.960,72	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>17.960,72</b>	<b>0,00</b>

**NOTA 08. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Un resumen de impuestos anticipados es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Retención en la fuente año corriente	30.132,79	24.920,23
Retención en la fuente años anteriores	19.513,17	8.825,51
Crédito tributario	141,32	3.219,13
Rendimientos Financieros	5,16	5,16
<b>Saldo al final del año</b>	<b>49.792,44</b>	<b>36.970,03</b>

**NOTA 09. PAGOS ANTICIPADOS**

Un resumen de pagos anticipados es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Aig Metropolitana: seguro de fidelidad y riesgos financieros; responsabilidad civil directores y administradores.	2.178,55	0,00
Seguros Equinoccial: seguro de activos	1.436,89	0,00
Liberty Seguros	3.420,54	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>7.035,98</b>	<b>0,00</b>

**NOTA 10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Un resumen de otros activos corrientes es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Proyecto Edificio Lennon	184.391,11	83.781,33
Residencia Martinez-Coo	330.588,03	52.855,46
Fideicomiso Tumbaco	0,00	30.613,24
Otros	774,74	3.961,68
<b>Saldo al final del año</b>	<b>515.753,88</b>	<b>171.211,71</b>

**NOTA 11. PROPIEDAD, PLANTA y EQUIPO- PPE**

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/13	ADICIONES	REGULACION	SALDO 31/12/14
Muebles y enseres	6.607,90			6.607,90
Maquinaria y equipos	35.215,73			35.215,73
Equipos de computación	7.055,02	1.384,56		8.439,58
Vehículos	35.705,36			35.705,36
<b>Subtotal</b>	<b>84.584,01</b>	<b>1.384,56</b>		<b>85.968,57</b>
Depreciación acumulada	-55.271,64	-14.485,48		-69.757,12
<b>Total</b>	<b>29.312,37</b>	<b>-13.100,92</b>		<b>16.211,45</b>

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2014 es de \$ 14.485,48. (\$ 14.533,43 en el año 2012).

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/12	ADICIONES	REGULACION	SALDO 31/12/13
Muebles y enseres	6.607,90			6.607,90
Maquinaria y equipos	31.834,09	3.381,64		35.215,73
Equipos de computación	5.667,26	1.387,76		7.055,02
Vehículos	35.705,36			35.705,36
<b>Subtotal</b>	<b>79.814,61</b>	<b>4.769,40</b>		<b>84.584,01</b>
Depreciación acumulada	-40.738,21	-14.533,43		-55.271,64
<b>Total</b>	<b>39.076,40</b>	<b>-9.764,03</b>		<b>29.312,37</b>

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2013 es de \$ 14.533,43. (\$ 12.406,55 en el año 2012).

**NOTA 12. PROPIEDAD DE INVERSION/INVERSION A LARGO PLAZO**

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/13	ADICIONES	DETERIORO	SALDO 31/12/14
<b>Propiedad de Inversión:</b>				
Departamento (1)	182.060,30			182.060,30
Deterioro	0,00		-2.187,80	-2.187,80
<b>Total.-</b>	<b>182.060,30</b>		<b>-2.187,80</b>	<b>179.872,50</b>
<b>Inversión a largo plazo:</b>				
HKS.-				
Hakusaiservice S.A.(2)	188,00			188,00
Hakusaiservice S.A.(3)	129.250,00			129.250,00
Incremento X VPP HKS	0,00	21.649,77		21.649,77
Deterioro X VPP HKS	-7.434,96	7.434,96		0,00
<b>Subtotal:</b>	<b>122.003,04</b>	<b>29.084,73</b>	<b>0,00</b>	<b>151.087,77</b>
HOV Hotelera Quito (4)	0,00	69.022,77		69.022,77
<b>Subtotal:</b>	<b>0,00</b>	<b>69.022,77</b>		<b>69.022,77</b>
<b>Total.-</b>	<b>122.003,04</b>	<b>98.107,50</b>	<b>0,00</b>	<b>220.110,54</b>

- (1) Corresponde a un departamento en el Swissotel de Quito, se encuentra arrendado en una tarifa mensual de \$ 800,00 en cual está registrado en resultados.
- (2) Corresponde a 188 acciones de \$1,00 cada uno, equivalente al 23,50%.
- (3) Corresponde para Aportes de Futuras Capitalizaciones en la empresa HAKUSAISERVICE S.A.
- (4) Corresponde a acciones en Hotelera HOV Quito.

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/12	ADICIONES	RECLASIFICACION	SALDO 31/12/13
Propiedad de Inversión:				
<b>Departamento (1)</b>	<b>118.060,30</b>	<b>64.000,00</b>		<b>182.060,30</b>
<b>Inversión a largo plazo:</b>				
Hakusaiservice S.A.(2)	0,00	188,00		188,00
Hakusaiservice S.A.(3)	0,00	129.250,00		129.250,00
Deterioro X VPP HKS	0,00	-7.434,96		-7.434,96
<b>Total.-</b>	<b>0,00</b>	<b>122.003,04</b>		<b>122.003,04</b>

- (1) Corresponde a un departamento en el Swissotel de Quito, se encuentra arrendado en una tarifa mensual de \$ 800,00 en cual está registrado en resultados.

- (2) Corresponde a 188 acciones de \$1,00 cada uno, equivalente al 23,50%.
- (3) Corresponde para Aportes de Futuras Capitalizaciones en la empresa HAKUSAISERVICE S.A.

**NOTA 13. PRESTAMOS BANCARIOS DEL EXTERIOR**

Este rubro está compuesto por:

Préstamo original \$ 150.000,00

Garantía departamento (Propiedad de inversión).

En dólares:

BANCO	INICIA	VENCE	INT	Total
<b>PRESTAMOS:</b>				
PICHINCHA PANAMA	23/07/13	22/01/14	11,00%	18.055,12
INTERESES				982,37
<b>Saldo al 31/12/14</b>				<b>19.037,49</b>

Préstamo cancelado a la fecha del informe (marzo 16 de 2015)

**NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Martínez Coó	28.562,41	0,00
CLIMEC S.A. (AUDISERV)	17.137,21	0,00
Varios acreedores Pakara	3.688,16	58.969,40
Quiteño Libre	9.272,58	0,00
Fideicomiso Argos	6.616,19	0,00
Diners Club	8.736,39	11.940,17
Proyecto OSAKA	4.762,00	0,00
Catalina Meneses	0,00	30.000,00
María José Coó	0,00	55,80
Otros	53.210,70	45.989,64
<b>Saldo al final del año</b>	<b>131.985,64</b>	<b>146.955,01</b>

Los saldos corresponden a deudas por el giro normal del negocio.

**NOTA 15. OBLIGACIONES CON EL FISCO/IESS**

Un resumen de las obligaciones con el fisco/iess es como sigue:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
SRI (1)	36.919,69	45.054,72
IESS (2)	18.048,35	29.118,90
<b>Saldo al final del año</b>	<b>54.968,04</b>	<b>74.173,62</b>

- (1) Corresponde a obligaciones con el SRI por retenciones en la fuente y del Iva.  
(2) Corresponden a aportes y fondo de reserva.

#### NOTA 16. SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES

Un resumen de sueldos y beneficios sociales es como sigue:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Nómina por pagar	2.541,49	14.423,45
Décimo tercer/cuarto sueldo	3.759,86	5.163,97
<b>Saldo al final del año</b>	<b>6.301,35</b>	<b>19.587,42</b>

#### NOTA 17. PRESTAMOS DE TERCEROS

Un resumen de préstamos de terceros es como sigue:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares
Ximena Alvarez	174.000,00	174.000,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>174.000,00</b>	<b>174.000,00</b>

El préstamo genera interés, no se tiene garantía y no se ha establecido fechas de vencimiento.

#### NOTA 18. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de las provisiones de jubilación patronal y desahucio es como sigue:

NOMBRE:	31/12/13 Dólares	PAGO	PROVISION	PROVISIÓN NO DEDUCIBLE	31/12/14 Dólares
Jubilación Patronal	50.672,00	(12.229,00)	850,00	4.592,00	43.885,00
Desahucio	26.635,00	(2.400,00)	7.133,00	0,00	31.368,00
<b>Total.-</b>	<b>77.307,00</b>	<b>(14.629,00)</b>	<b>7.983,00</b>	<b>4.592,00</b>	<b>75.253,00</b>

El cargo a resultados por jubilación patronal durante el año 2014 es de \$ 850 gasto deducible (\$ 4.195,00 en el año 2013); y, \$ 4.592,00 gasto no deducible (\$ 21.190 en el año 2013).

El cargo a resultados por desahucio durante el año 2014 es de \$ 7.133,00 (\$ 5.695,00 en el año 2013).

NOMBRE:	31/12/12 Dólares	REGULACION AUDITORIA	PAGO	PROVISION	PROVISIÓN NO DEDUCIBLE	31/12/13 Dólares
Jubilación Patronal	31.445,00	10,00	(6.168,00)	4.195,00	21.190,00	50.672,00
Desahucio	20.940,00	0,00	0,00	5.695,00	0,00	26.635,00
<b>Total.-</b>	<b>52.385,00</b>	<b>10,00</b>	<b>(6.168,00)</b>	<b>9.890,00</b>	<b>21.190,00</b>	<b>77.307,00</b>

El cargo a resultados por jubilación patronal durante el año 2013 es de \$ 4.195,00 (\$ 21.190,00 por gasto no deducible).

El cargo a resultados por desahucio durante el año 2013 es de \$ 5.695,00.

Las provisiones por jubilación patronal y desahucio son gastos deducibles de acuerdo al art. 21 literal f de la Ley de Régimen Tributario Interno.

### **18.1 Norma Internacional de Contabilidad - SECCION 28 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.-**

Característica de la SECCION 28.- Los costos por los beneficios a los empleados deben ser reconocidos cuando se devengan, independientemente del momento del pago.

#### **18.2 Jubilación patronal.-**

El art. 216 del Código de Trabajo indica: La jubilación a cargo del empleador se aplica a los trabajadores que por veinticinco o más años hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

#### **18.3 Desahucio.-**

El art. 185 del Código de Trabajo indica: En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del

equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.....

El art. 188 del Código de Trabajo indica: El empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

- Hasta 3 años de servicio, con el valor correspondiente a 3 meses de remuneración; y,
- De más de 3 años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de 25 meses de remuneración.

La fracción de 1 año se considerará como año completo.

La jubilación a cargo del empleador se aplica a los trabajadores que por veinticinco o más años hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

#### **NOTA 19. CAPITAL SUSCRITO**

Al 31 de diciembre de los años 2014 y 2013; la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:

Socio	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Coo Miranda José Miguel	299970	99.99%	11.999,00
Inmobiliaria Bemol SCC	30	0.01%	1,00
<b>Total</b>	<b>300000</b>	<b>100.00%</b>	<b>12.000,00</b>

Valor nominal de cada acción \$ 0,04ctvs cada una.

#### **NOTA 20. RESERVA DE CAPITAL**

En esta cuenta se encuentran registrados los ajustes provenientes de la aplicación del sistema de conversión (NEC No. 17).

Según la NEC No. 17 los saldos de la cuentas “RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO” y “REEXPRESION MONETARIA” deben revelarse como parte integrante de la cuenta Patrimonial “CAPITAL ADICIONAL”.

El saldo al 31/12/14 y 31/12/13 asciende a la suma de \$ 89.333,22, el mismo que puede ser utilizado para aumentar el capital previa compensación de las pérdidas.

Según la resolución de la Superintendencia de Compañías SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 14 de abril de 2011 el saldo acreedor de la cuenta **“RESERVA DE CAPITAL”** podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o saldo deudor de la cuenta **“RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF”**, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía; no podrá distribuirse como utilidades, ni utilizarse para cancelar el capital suscrito no pagado.

**NOTA 21. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF**

En esta cuenta se encuentran registrados los ajustes provenientes de la aplicación del sistema de aplicación por primera vez de acuerdo a la NIIF No. 1. El saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es de: - \$39.418,37

Según la resolución de la Superintendencia de Compañías SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 14 de abril de 2011 el saldo acreedor de la cuenta **“RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF”** debe revelarse como parte integrante de la cuenta Patrimonial.

Su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los socios, no será utilizado en aumentar el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación de éste. Sólo puede ser utilizado para enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico, si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus socios. De registrarse un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas: **“RESERVA DE CAPITAL”**. **“RESERVA POR VALUACION O SUPERAVT POR REVALUACION DE INVERSIONES”**.

**NOTA 22. VENTAS NETAS Y COSTO DE VENTAS**

Las ventas netas y el costo de ventas durante los años 2014 y 2013 se detallan a continuación y corresponde principalmente a ventas de bienes inmuebles.

<b>DETALLE</b>	<b>31/12/14 Dólares</b>	<b>31/12/13 Dólares</b>
VENTAS NETAS	1.963.856,53	2.082.556,77
COSTODE VENTAS	1.136.578,36	1.517.523,95
%	57,87	72,87
<b>UTILIDAD/PERDIDA BRUTA</b>	<b>827.278,17</b>	<b>565.032,82</b>

**NOTA 23. IMPUESTO A LA RENTA**

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la Renta se calcula a la tarifa del 22% (12% si se reinvierte) a las utilidades gravables del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2014.

A partir de julio 2010, los pagos de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de personas naturales residentes en Ecuador o de sociedades domiciliadas en paraíso fiscales o jurisdicciones de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente; de acuerdo a porcentajes establecidos en el nuevo Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno publicado en el Registro Oficial No. 209 del 8 de junio 2010.

De acuerdo a disposiciones del Servicio de Rentas Internas las empresas que se acojan al beneficio del 12% de Impuesto a la Renta deben reinvertir dicho valor hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente posterior al ejercicio económico que se declara, caso contrario deberá pagar la diferencia de impuesto (10%) no calculado y cancelado al SRI más multas e intereses de mora.

Concepto		31/12/2014	31/12/2013
Utilidad (Perdida) ejercicio		358.864,57	(4.141,32)
15% participación trabajadores		<u>53.829,69</u>	<u>0,00</u>
Diferencia		305.034,88	(4.141,32)
+) Gastos no deducibles		139.594,93	142.691,20
-) Ingresos exentos		<u>(292.897,82)</u>	<u>(64.000,0)</u>
+) gastos incurridos ing.exentos		<u>40.992,29</u>	
+) part.trab.ingresos exentos		<u>37.785,83</u>	
-) Amort.pérd.años anteriores		<u>(37.933,00)</u>	
-) Deducción trabajadores con discapacidad		<u>(18.560,52)</u>	<u>(29.736,60)</u>
Utilidad gravable		174.016,59	44.813,28
Impuesto renta causado	(1)	38.283,65	9.858,92
Anticipo a la renta determinado en declaración año anterior	(1)	16.622,78	14,232,57
-) Retenciones en la fuente		(30.132,79)	(24,920,23)
-) Retenc. Fte. años anteriores		(19.513,17)	(8,825,51)
<b>Saldo a favor</b>		<b>11.362,31</b>	<b>(19,513,17)</b>

- (1) Según las leyes tributarias vigentes a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% del total de ingresos, 0,2% de costos y gastos deducibles.

**AÑO 2013:** En razón de que el impuesto a la renta determinado es mayor al anticipo de impuesto a la renta calculado, la Compañía registró en resultados como gasto de impuesto a la renta el valor del impuesto determinado, en este caso corresponde el valor de \$ 14.232,57.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2011 al 2014.

### 23.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 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 tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el

año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2014, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.

- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

### **23.2 Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento.**

Se publicó en el Registro Oficial Nro. 405 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2014, la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, así como, su Reglamento, publicado en el Registro Oficial Nro. 407 (tercer Suplemento) del 31 de diciembre de 2014.

Entre los cambios más importantes a resaltar están:

- La creación del concepto de “residente fiscal”, que se entenderá como los conceptos de residencia y domicilio del sujeto pasivo
- Se agregan al concepto de “ingresos para tributación por concepto de Impuesto a la Renta” a los siguientes:

Ingresos percibidos por las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capitos u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

El incremento patrimonial no justificado

Cualquier otro ingreso que perciban las sociedades y las personas naturales o extranjeras residentes en el Ecuador

- Se realizan los siguientes cambios en las exenciones al Impuesto a la Renta (IR), donde los siguientes tipos de ingresos ya no se encuentran exentos al pago del mismo:

Dividendos y utilidades si se reparten a otras sociedades donde el beneficiario efectivo en los términos del reglamento es una persona natural residente en el Ecuador.

Toda venta de acciones y participaciones.

Ingresos recibidos mediante fideicomisos mercantiles asociados al desarrollo de actividades empresariales o negocios en marcha, o cuyos beneficiarios sean personas naturales sociedades residentes, constituidas o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición.

Rendimientos financieros en depósitos a plazo pagados a sociedades o instituciones financieras, o a personas naturales residentes o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición.

- Se agregan al grupo de exenciones al pago de IR los siguientes ingresos:

Transferencias económicas directas no reembolsables que entregue el estado a personas naturales o sociedades dentro de planes y programas de agroforestería, reforestación o similares creados por el estado.

Los rendimientos financieros originados de la deuda externa pública.

Inversiones productivas nuevas en sectores económicos denominados por la ley como industrias básicas; y será extendido por 10 años contados desde el primer año que se generen ingresos atribuibles a dicha nueva inversión.

- Respecto a los gastos sujetos a deducciones al pago de IR, se eliminan los siguientes:

Aquellos derivados de contratos de arrendamiento mercantil (leasing).

La depreciación de activos revaluados: ya no es deducible la parte revaluada (solo deducible la depreciación sobre el valor antes del revalúo).

Sueldos mayores a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo

Gastos en promoción y publicidad de alimentos y productos de consumo humano nocivos para la salud

Pérdidas ocasionadas por venta de acciones, participaciones u otros derechos representativos del capital

Para activos intangibles con vida útil indefinida, la amortización no será deducible.

Respecto a pagos al exterior, sobre todo a seguros y reaseguros se establece que:

Serán deducibles el 75% de las primas de cesión o reaseguros contratados con empresas no establecidas o sin representación permanente en el país, siempre que no supere el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros; en caso de superarlo, solo será deducible el 50%

Si la sociedad reaseguradora estuviese constituida o sea residente fiscal en un paraíso fiscal o en alguna jurisdicción de menor imposición, se retendrá el 100% del pago realizado.

- De igual manera, se agregan las siguientes gastos a las posibles deducciones de pago al IR:

100% de deducción para micro y pequeña empresas de los siguientes gastos:

Adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica generadora de renta

Contratos de arrendamiento mercantil o leasing

Promoción y Publicidad

- Respecto al impuesto a la renta único para el sector bananero:

Venta local de banano producido por el mismo sujeto pasivo: tarifa será hasta un 2% de las ventas brutas, calculadas con precios no menores al precio mínimo de sustentación establecido por el MAGAP. Esta misma tarifa se aplica para la exportación de banano no producido por el mismo sujeto pasivo

Otros subsectores del sector agropecuario, pesquero o acuacultor podrán acogerse a este régimen mediante orden por decreto ejecutivo.

- Respecto al sector de la construcción:

Contribuyentes asociados al sector de la construcción no obligados a llevar contabilidad, o la misma no se ajuste a las disposiciones técnicas contables legales, se presumirá que la base imponible es igual al 15% del total del contrato.

- Otras modificaciones al Impuesto a la Renta:

El valor será de 25% sobre la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, participes, beneficiarios o similares que sean residentes o se encuentren establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menos imposición. Si

dicha participación excede del 50%, la tarifa del 25% será aplicable a toda la base imponible.

Aplicará de igual manera la tarifa del 25% a toda la base imponible de la sociedad que incumpla en el deber de informar sobre su composición societaria, sus partícipes, constituyentes o beneficiarios, según lo establezca el régimen de la ley.

Préstamos a socios, beneficiarios o partícipes partes relacionadas será tomado como adelanto de pago de dividendos, y se realizará la debida retención del caso.

Los ingresos gravables de no residentes que no sean atribuibles a establecimientos permanentes, pagaran la tarifa de 25 %.

Si los ingresos referidos son percibidos por personas residentes, constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, se les atribuirá retención del 25%.

Cuando una sociedad no informa de toda la composición societaria o sus partícipes, se transforma en responsable por el pago del impuesto y deberes del socio u socios de los cuales no se haya dado información.

#### **NOTA 24. RESERVA LEGAL**

De conformidad con el Art. 109 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

#### **NOTA 25. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

##### **25.1 Objetivos y políticas de administración de riesgos**

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los

mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

## **25.2 Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

El valor libros de los activos financieros que se muestra en las nota 5 y 6 es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2014 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a los clientes.

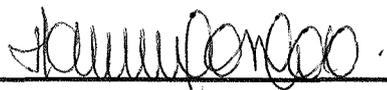
Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

## **25.3 Riesgo de Liquidez**

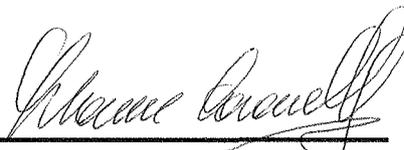
Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos

**NOTA 27. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha febrero 27 de 2015 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



María José Cdo Alvarez  
**REPRESENTANTE LEGAL**



Ivonne Coronel García  
**CONTADORA GENERAL**



**AUDITORIA INTEGRAL**

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA  
S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO  
INDEPENDIENTE SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO  
DE CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS,  
PROCEDIMIENTOS INTERNOS IMPLEMENTADOS EN  
RELACIÓN A NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE  
LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL  
TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**AUDITORIA INTEGRAL**

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**



**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

**SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS  
POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS INTERNOS IMPLEMENTADOS EN  
RELACIÓN A NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE  
ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

**CONTENIDO**

---

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

**3-7**

# AUDITORIA INTEGRAL

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puento*

AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS INTERNOS IMPLEMENTADOS EN RELACIÓN A NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

**A la Junta de Accionistas de PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**

He auditado los estados financieros de la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**, al 31 de diciembre del 2014 sobre los que con fecha 16 de marzo de 2015, he emitido mi opinión de auditoría.

Mi auditoría se realizó con el propósito de expresar una opinión sobre si los referidos estados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**, a la fecha mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Este informe de verificación se emite en relación a la Resolución No. SC.SG.DRS.G.13.001 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 876 del 22 de enero de 2013, donde se expide el Reglamento que establece la información y documentos que están obligadas a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia y no se requiere como parte de los estados financieros.

Mediante resolución No. UAF-DG-2012-0035 de 30 de marzo de 2012, publicada en el Registro Oficial No. 710 de 24 de mayo de 2012, se dispuso notificar a todas las personas jurídicas, cuya actividad u objeto principal o secundario, sea la construcción o la inversión e intermediación inmobiliaria a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en los términos previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de ~~Lavado de Activos y del~~

*Dirección: Alemania E4-55 y Av. República*

*Telfs.: 2550-615/6000-397/6000-398 0982759652*

*xaviercruz73@hotmail.com \* xaviercruzpuente@yahoo.es*

*Quito - Ecuador*

# AUDITORIA INTEGRAL

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**



Financiamiento de Delitos, y en el Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero ( UAF).

Con Resolución No. UAF-DG-2012-0106 de fecha 19 de diciembre de 2012, se concedió un nuevo plazo para que todos los sujetos obligados del sector de la inversión e intermediación inmobiliaria y de la construcción a nivel nacional puedan tener acceso a la acreditación de su oficial de cumplimiento y a la obtención del código de registro, debiendo iniciar la entrega de reportes hasta el 15 de julio de 2013 y entregar la información para la acreditación hasta el 19 de abril de 2013. **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**, está ubicada en el sector de la construcción.

Los reportes enviados a la Unidad de Análisis Financiero sobre el total de transacciones realizadas por los clientes de la compañía y los reportes de transacciones inusuales e injustificadas se detallan a continuación:

## REPORTES PRESENTADOS A LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO PRINANSA:

MES QUE SE REPORTA	FECHA PRESENTACION	DE	NUMERO DE TRANSACCIONES REPORTADAS
ENERO-2014	10-02-2014		4
FEBRERO-2014	14-03-2014		3
MARZO-2014	09-04-2014		7
ABRIL-2014	15-05-2014		4
MAYO-2014	05-06-2014		3
JUNIO-2014	07-07-2014		2
JULIO-2014	13-08-2014		5
AGOSTO-2014	03-09-2014		3
SEPTIEMBRE-2014	14-10-2014		3
OCTUBRE-2014	10-11-2014		2
NOVIEMBRE-2014	09-12-2014		3
DICIEMBRE-2014	12-01-2015		4

# AUDITORIA INTEGRAL

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**



Mediante Resolución No. SC.DSC.G.13.010 de fecha 03 de octubre de 2013, publicada en el Registro Oficial No. 110 de 30 de octubre de 2013 se expidieron las "NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS PARA LAS COMPAÑÍAS" en la que la Disposición Transitoria Primera establece el cronograma de implementación de las normas contenidas en dicha resolución, según se muestra en el siguiente cuadro:

<b>Procesos de</b>	<b>Fecha</b>	<b>Estado</b>	<b>Observación</b>
Designación de oficial de cumplimiento	30/11/2013	Cumplido	
Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	30/12/2013	Cumplido	
Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.	29/01/2014	Cumplido	
Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleo (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).	28/02/2014	Cumplido	

## AUDITORIA INTEGRAL



<i>Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente</i>			
<b>AUDITOR - CONSULTOR ASESORIA NIIF</b>			
Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, Reporte y, software para la aplicación de la normativa.	23/02/2015	En proceso	
Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.	29/04/2014	Cumplido	

A la fecha del presente informe, observo que la compañía ha definido e implementado las políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. En base a las entrevistas y revisiones por muestreo aplicadas, destacamos los siguientes temas:

- **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.** ha concluido con los trámites de designación del Oficial de Cumplimiento, se encuentra en proceso de definir: la matriz de riesgos, plan operativo del área y plan de capacitación y demás procedimientos atribuibles al oficial.
- La compañía cuenta con el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Código de Ética aprobados por Gerencia General. La compañía ha iniciado su aplicación desde el mes de julio de 2013.

## AUDITORIA INTEGRAL

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**



- A la fecha de mi revisión se han definido los siguientes procedimientos: Determinación de clientes o potenciales clientes como políticamente expuestos; elaboración de perfiles financieros de los clientes; procedimientos de debida diligencia reforzada; políticas: "Conozca a su mercado", "Conozca a su Empleado/Colaborador" y "Conozca a su Proveedor"; y, procedimientos para archivar la información y datos relacionados con prevención y lavado de activos.

C.P.A. Xavier Cruz Puente

SC-RNAE-474

16 de marzo de 2015

Quito-Ecuador