

**INMOBILIARIA BOSQUE  
DEL ROBLE S.A.  
BOSQUEROBLE  
Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2014**

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE  
ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**INDICE**

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados y otro resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
Compañía	-	INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
NIIIF para PYMES	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
IR	-	Impuesto a la Renta

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(En US\$ dólares)

	<b>Referencia a Notas</b>	<b>..31 de Diciembre de..</b>	
<b>Activos</b>		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i>ACTIVOS CORRIENTES</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	5,683	-
Cuentas por cobrar relacionada	5	199,398	19,179
Activos por impuestos corrientes	6	9,860	5,829
<b>Total del activo corriente</b>		<b>214,941</b>	<b>25,008</b>
<i>ACTIVOS NO CORRIENTES</i>			
Activo fijo	7	48,359	25,346
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>263,300</b>	<b>50,354</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>PASIVOS CORRIENTES</i>			
Acreedores comerciales y otras por pagar	8	130,102	10,919
Pasivos por impuestos corrientes	6	28,801	1,931
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>158,903</b>	<b>12,850</b>
<b>PATRIMONIO</b> (según estados adjuntos)		104,397	37,504
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>263,300</b>	<b>50,354</b>



Julio Riascos Estrada  
Gerente General



Wendy Almache  
Contadora General

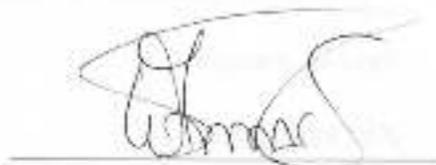
Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
**(En US\$ dólares)**

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre de.. <u>2014</u>	..31 de Diciembre de.. <u>2013</u>
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos por servicios		<u>128,600</u>	<u>28,800</u>
<b>GASTOS</b>			
Gastos de administración	11	<u>(41,841)</u>	<u>(32,746)</u>
<b>Utilidad en operación</b>		<b>86,759</b>	<b>(3,946)</b>
Gastos financieros		(1)	(4)
Otros ingresos		<u>340</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta corriente</b>		<b>87,098</b>	<b>(3,950)</b>
Impuesto a la renta corriente	6	<u>(20,205)</u>	<u>(1,545)</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<b><u>66,893</u></b>	<b><u>(5,495)</u></b>



Julio Riasco Estrada  
Gerente General



Wendy Almache  
Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre del.. 2014	2013
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Efectivo de clientes		(51,279)	27,384
Efectivo a proveedores y otros		83,783	(26,148)
Impuesto a la renta (retenciones del año)		2,634	(1,236)
<b>Efectivo neto usado (provisto) en actividades de operación</b>		<b>35,138</b>	<b>-</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Incremento de Activo Fijo	7	(29,455)	-
<b>Efectivo neto usado (provisto) en actividades de inversión</b>		<b>(29,455)</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (disminución) del efectivo y sus equivalentes</b>		<b>5,683</b>	<b>-</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del año		-	-
Efectivo y equivalentes al final del año	4	<b>5,683</b>	<b>-</b>



Julio Riascos Estrada  
Gerente General

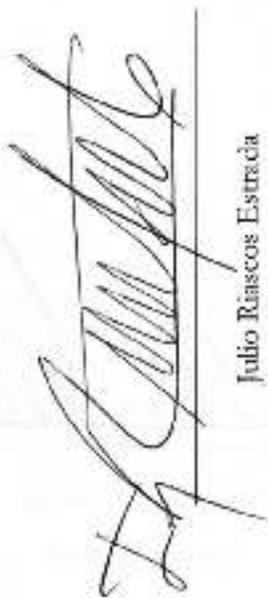
---

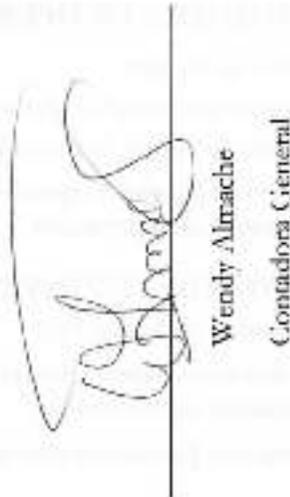
Wendy Almache  
Contadora General

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2014**

(En US\$ dólares)

	Resultados Acumulados				
	Capital Social	Reserva Legal	De capital	Utilidades Pérdidas Retenidas	Total
<b>Saldos al 01 de enero de 2013</b>	1,440	630	56,404	(15,475)	42,999
Resultado integral del año	-	-	-	(5,495)	(5,495)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	1,440	630	56,404	(20,970)	37,504
Resultado integral del año	-	-	-	66,893	66,893
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	1,440	630	56,404	45,923	104,397

  
 Julio Riascos Estrada  
 Gerente General

  
 Wendy Alrache  
 Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

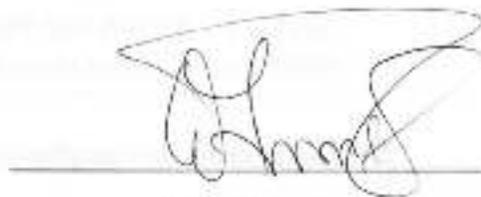
**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

**Conciliación del resultado del año con el flujo provisto / (usado) de las operaciones**

	<b>Referencia a Notas</b>	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Utilidad neta del ejercicio		66,893	(5,495)
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>			
Depreciación de Activos Fijos	7	6,442	5,154
Gasto impuesto a la renta	6	20,205	1,545
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>			
Cuentas por cobrar relacionadas		(180,219)	(1,416)
Activos por impuestos corrientes		(4,031)	1,951
Acreedores comerciales y otras por pagar		119,183	1,449
Pasivos por impuestos corrientes		6,665	(3,187)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b>35,138</b>	<b>-</b>



Julio Riascos Estrada  
Gerente General



Wendy Almache  
Contadora General

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

**NOTA 1 - CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

---

**1.1. Constitución**

**Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble**, fue constituida en marzo de 1995 en Quito, e inscrita en el Registro Mercantil en abril de 1995. Su plazo social concluye en abril del 2045.

Su domicilio principal está registrado en Quito, calle Gregorio Munga N 37-12 y María Angélica Carrillo.

**1.2. Operaciones**

La principal actividad de la compañía es la compraventa de inmuebles y terrenos propios o de terceros, para urbanizarlos y administrarlos.

Durante el año 2014 la Compañía ha facturado por concepto de servicios prestados US\$207.000 a su relacionada Riascos & Riascos Cía. Ltda., de los cuales US\$97.000 se reconocen como ingresos y US\$110.000 corresponden a anticipos de clientes, que se liquidarán en el 2015; y, por arriendo de inmuebles US\$31.600.

La Compañía mantiene bajo relación de dependencia al Gerente General.

**NOTA 2 - BASES DE PREPARACIÓN, PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES  
POLÍTICAS DE CONTABILIDAD**

---

**2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de **Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble**, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) vigente al 31 de diciembre del 2014 aplicada uniformemente a todos los períodos que se presentan.

**2.2. Bases de presentación y medición**

Los estados financieros de **Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble**, comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2014. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

**2.3. Conversión de la moneda extranjera**

**i. Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en (US\$) Dólares de los Estados Unidos de América.

La definición de esta moneda funcional está dada porque es la moneda que refleja o representa las transacciones, hechos y condiciones que subyacen y son relevantes para manejar las operaciones de **Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosquerooble**. Para tales efectos, se ha considerado el análisis de variables tales como: precio de venta de sus productos, mercados relevantes para la compañía, fuentes de financiamiento, entre otros.

**ii. Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las valoraciones, en el caso de partidas que se han vuelto a valorar. Las transacciones en moneda extranjera se registran en el momento inicial aplicando el tipo de cambio de la fecha de transacción. Los saldos de activos y pasivos monetarios se convierten al tipo de cambio de cierre, las partidas no monetarias en moneda extranjera que se miden en términos de costo se convierten utilizando el tipo de cambio a la fecha de transacción. Las partidas no monetarias en moneda extranjera que pudieran valorarse a valores razonables, se convierten al tipo de cambio de la fecha en que se determina el valor razonable. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

**2.4. Efectivo y equivalente del efectivo**

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

**2.5. Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar**

Los 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 y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito en algunos casos), se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por intereses y se calculan utilizando la tasa

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

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

## **2.6. Activos fijos**

### **i. Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo.

El costo de activos fijos 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.

### **ii. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

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

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

### **iii. Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Vida útil (en años)

Vehículos	5
Edificios	20

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

**iv. Retiro o venta de activos fijos**

Un componente de activos fijos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

**2.7. Acreedores comerciales y otras por pagar**

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, 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 inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de bienes y servicios es de 30 días, período que ocasiona que el efecto de traer a costo amortizado sea no significativo.

**2.8. 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.

**i. Impuesto corriente**

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

**ii. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación este prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

### **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.

#### **iii. Otros Impuestos**

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

### **2.9. 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 periodo, 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.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.10. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el 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.

**2.11. 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 periodo más cercano en el que se conocen.

**2.12. Ingresos y gastos financieros**

Se registran en los resultados de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**2.13. 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 sección de la NIIF para las Pymes 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.

**2.14. Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior**

*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

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

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, a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. 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.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar.

**i. Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar 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. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

**ii. 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 se considera 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 un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, 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 comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

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.

**iii. Baja de un activo financiero**

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera 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 reconocerá 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 continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

*Pasivos financieros*

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

**i. 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 amortizado.

**ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado**

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

**iii. 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.

**2.15. Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la **Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble**, se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio en que se aprueba su ejecución.

**2.16. Partidas excepcionales**

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

**NOTA 3 - ESTIMACIONES DETERMINADAS POR LA ADMINISTRACIÓN**

---

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en Estados Financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se basan en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones, y en algunos casos variar significativamente.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional que producto de su variación podrían originar ajustes significativos sobre los valores libros de activos y pasivos dentro del próximo período financiero se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

**3.1 Activos Financieros.- Cuentas comerciales y otras por cobrar**

En el caso de estos activos financieros, la Compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la incobrabilidad del saldo vencido, la cual es

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
(En US\$ dólares)

determinada en base a un análisis de la antigüedad, recaudación histórica y el estado de la recaudación de las cuentas por cobrar.

**3.3 La asignación de vida útil de los Activos fijos**

La Administración de la Compañía determina las vidas útiles estimadas sobre bases técnicas y los correspondientes cargos por depreciación de sus activos fijos. Esta estimación está basada en los ciclos de vida proyectados de los bienes asignados a los respectivos segmentos. La Compañía revisa las vidas útiles estimadas de los bienes de Activos fijos, al cierre de cada ejercicio anual.

**NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Bancos	5,683	-
	<b>5,683</b>	<b>-</b>

**NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS**

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<i>Relacionadas:</i>		
Clientes	88,104	-
Accionista	111,294	19,179
<b>(1)</b>	<b>199,398</b>	<b>19,179</b>

**(1)** Ver nota 10.

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
(En US\$ dólares)

**NOTA 6 - IMPUESTOS**

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes, es como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito tributario IR años anteriores	3,192	3,525
Retenciones en la fuente de clientes del año	6,668	2,304
	<b><u>9,860</u></b>	<b><u>5,829</u></b>

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Liquidación de impuestos por pagar	4,459	386
Impuesto a la renta por pagar	20,205	1,545
Impuestos municipales por pagar	4,137	-
	<b><u>28,801</u></b>	<b><u>1,931</u></b>

**Impuesto a la renta reconocido en los resultados**

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Gasto del impuesto corriente	20,205	1,545
<b>Total gasto de impuestos</b>	<b><u>20,205</u></b>	<b><u>1,545</u></b>

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y la base imponible, es como sigue:

(Ver página siguiente)

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
(En US\$ dólares)

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	87,098	(3,950)
Gastos no deducibles	4,743	10,971
<b>Utilidad gravable</b>	<b>91,841</b>	<b>7,021</b>
Impuesto a la renta determinado	20,205	1,545
Anticipo mínimo determinado	338	407
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>20,205</b>	<b>1,545</b>

Los movimientos de la provisión del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	<b>..31 de diciembre del..</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo inicial	1,545	351
Provisión del año	20,205	1,545
Pagos efectuados	(1,545)	(351)
<b>Saldo final</b>	<b>20,205</b>	<b>1,545</b>

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

Por otro lado, están abiertos a revisión, por parte de las autoridades tributarias, los ejercicios económicos de los años 2012 a 2014.

**Reforma tributaria de diciembre de 2014**

En el Suplemento de Registro Oficial 405 de 29 de diciembre de 2014 se publicó la Ley de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la cual reforma varias leyes y códigos. Su reglamento se publicó el 31 de diciembre de 2014. Estas reformas rigen a partir del ejercicio 2015.

Un resumen de algunos de los principales aspectos se cita a continuación:

**Reformas al Código Tributario**

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

- Plazos para el pago de Obligaciones.- A petición del contribuyente se amplía el plazo de 6 a 24 meses y, bajo autorización del Director del SRI de 2 a 4 años

**Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno**

- Residencia Fiscal.- Se modifican las condiciones para determinar la residencia fiscal de una persona natural. Se amplía el criterio de residencia fiscal en Ecuador para personas jurídicas.
- Ingresos de fuente ecuatoriana.- Se incluyen como ingreso de fuente ecuatoriana:
  - o la utilidad por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital.
  - o el incremento injustificado del patrimonio.
- Exoneraciones.- Se eliminan las exoneraciones por:
  - o ingresos por enajenación ocasional de acciones y participaciones.
  - o ingresos por rendimientos por depósitos a plazo fijo, de un año o más, pagados por las instituciones financieras nacionales a sociedades.
  - o Se agregan como exentos los ingresos:
    - o por transferencias económicas no reembolsables del Estado a personas naturales y sociedades en planes agroforestería, reforestación y similares creados por el Estado.
    - o rendimientos financieros por deuda pública ecuatoriana.
    - o se exonera por 10 años, del pago de impuestos a inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la Ley.
- Deducciones: Se amplían los criterios para la aplicación de las deducciones para la determinación de la base imponible del impuesto a la renta de:
  - o costos o gastos derivados de contratos de arrendamiento mercantil o leasing.
  - o créditos incobrables.
  - o no será deducible la depreciación de activos revaluados.
  - o no podrán deducirse los gastos de promoción y publicidad de aquellos contribuyentes que comercialicen alimentos preparados con contenido hiperprocesado y; para el resto de contribuyentes, se limita la deducibilidad al 4% de los ingresos brutos, excepto para empresas de publicidad, de comercio externo, micro y pequeñas empresas.
  - o las regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, pagados por sociedades a sus partes relacionadas, no podrán ser superiores al 20% de la base imponible del impuesto a la renta, más el valor de dichos gastos.
  - o No serán deducibles las pérdidas por enajenación directa o indirecta de activos fijos o corrientes, acciones, participaciones u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares, a partes relacionadas.
  - o No será deducible el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.
  - o Se agregan como deducciones:
    - o los sueldos por pagos a adultos mayores, y migrantes retornados mayores de 40 años, se deducirán con el 150% adicional, por un periodo de dos años, a partir de la fecha de celebración del contrato.

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

- Se incluye a la micro y pequeña empresa, en la deducción del 100% adicional por 5 años, sobre los gastos relacionados con capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, mejora de la productividad, y gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Se permite el reconocimiento de ciertos activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Pagos al exterior.- Se norman las retenciones en la fuente en pagos al exterior por seguros.
- Tarifa de impuesto a la renta para sociedades.- la tarifa general es del 22%; para entidades cuyos accionistas, en un porcentaje mayor al 50%, residencia en regímenes preferenciales, esa tarifa será del 25%; en caso de que los accionistas residentes en regímenes preferenciales sean en un porcentaje menor al 50%, la tarifa resultará de la ponderación de las tasas de 22 y 25%.

Cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.
- Ingresos de no residentes.- Los ingresos gravables de no residentes que no sean atribuibles a establecimientos permanentes, siempre que no tengan un porcentaje de retención específico establecido y que sean residentes, constituidos o ubicados en paraísos fiscales están gravados con el 35% de impuesto a la renta.
- Responsables de la obligación tributaria Para ciertos casos, se determina que el responsable de las obligaciones tributarias en Ecuador, cuando las operaciones han sido ejecutadas por accionistas o relacionados en el exterior, será la entidad con residencia en Ecuador.
- Anticipo de impuesto a la renta.- Se eliminan los rubros de activos y patrimonio, de los bienes revaluados, para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta.
- Obligación de informar sobre nómina de accionistas.- Se establecen sanciones, vía incremento de la tasa impositiva, para las entidades que no informen la nómina de sus accionistas.

#### Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Tarifa 0%.- Se incluye en este grupo a las cocinas de uso doméstico con mecanismos eléctricos de inducción, y los sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico, incluyendo las duchas eléctricas.
- Devolución de IVA.- El valor de la devolución del IVA pagado a personas adultas mayores, es hasta 5 salarios básicos unificados (US\$ 1,770). Para las personas con discapacidad no hay límite de valor en la devolución de IVA; sin embargo, se limita a bienes y servicios que se relacionan con vestimenta, vivienda, salud, comunicación, alimentación, educación, cultura, deporte, movilidad y transporte.
- Retención de IVA.- Se requiere que haya retención de IVA entre contribuyentes especiales. El exportador habitual de bienes, obligado a llevar contabilidad, retendrá la totalidad de IVA a todos los contribuyentes. Se establece el mecanismo de reintegro o compensación de IVA para exportadoras de bienes.
- Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

- o Se agrega a la tarifa del 100% de ICE a las cocinas de uso doméstico que funcionen a gas, y;
  - o Se incrementa la tarifa del ICE a los cigarrillos de 0,08 a 0,1310 (Art. 82 LR11)
- Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)  
 Se condicionan las exoneraciones de pagos de amortizaciones de capital e intereses en préstamos del exterior y pagos de rendimientos financieros por títulos valores emitidos por personas jurídicas domiciliadas en Ecuador a plazos y requisitos que establezca el Comité de Política Tributaria  
  
 Se exoneran el pago por importación de cocinas de inducción, ollas para usar en estas cocinas y sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico.
  - Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones COPCI.  
 Se establece el incentivo de estabilidad tributaria para contratos de inversión para explotación minera metálica e incluso en otros casos con inversiones importantes.  
  
 Se establecen incentivos de exoneración y deducciones adicionales a las industrias básicas: fundición y refinación de cobre y aluminio; fundición siderúrgica; refinación de hidrocarburos; industria petroquímica; industria celulosa; construcción de embarcaciones navales.

**NOTA 7 -      ACTIVOS FIJOS**

Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Vehículos	29,455	-
Edificio	103,078	103,078
Menos:		
Depreciación acumulada	(84,174)	(77,732)
	<b><u>48,359</u></b>	<b><u>25,346</u></b>

Los movimientos de activos fijos, fueron como sigue:

(Ver página siguiente)

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
(En US\$ dólares)

	..31 de Diciembre del..	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo inicial, neto	25,346	30,500
Adiciones / bajas neto	29,455	-
Depreciación – gasto	(6,442)	(5,154)
Saldo final, neto	<u><b>48,359</b></u>	<u><b>25,346</b></u>

**NOTA 8 - ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS POR PAGAR**

Un detalle de esta cuenta, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i> acreedores Comerciales:</i>		
Proveedores	17,695	-
Relacionada (1)	2,407	10,919
Anticipo de clientes (2)	110,000	-
	<u><b>130,102</b></u>	<u><b>10,919</b></u>

(1) Ver Nota 10

(2) Corresponde anticipo de servicios prestados a la relacionada Riascos & Riascos Cia. Ltda., que serán liquidados en 2015. Ver Nota 10.

**NOTA 9 - PRECIO DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

**NOTA 10 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los principales saldos de los años 2014 y 2013 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios y/o accionistas comunes, socios y funcionarios:

		<b>..31 de diciembre del..</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Compañía relacionada</b>			
Cuentas por cobrar		88,104	-
Cuentas por pagar	<b>(1)</b>	2,407	10,919
Anticipo de clientes		110,000	-
<b>Accionista</b>			
Cuentas por cobrar:	<b>(2)</b>	111,294	19,179

(1) Corresponden a ciertos pagos cubiertos por su relacionada que se irán liquidando en el transcurso del año corriente.

(2) Corresponden a anticipos entregados al accionista que serán liquidados en este año.

Las principales transacciones realizadas durante el año 2014 se detallan en la Nota 1.

**NOTA 11 - PATRIMONIO**

**Capital social**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social está representado por 36.000 acciones, cada una tiene un valor nominal de US\$ 0,04 dólares de los Estados Unidos de América.

**Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

**Resultados acumulados**

*Reserva de capital*

Constituyen valores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y re-expresión monetaria originado en años anteriores. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización.

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Pérdidas retenidas - distribuibles	45,923	(20,970)
Reserva de capital	56,404	56,404
	<b><u>102,326</u></b>	<b><u>35,434</u></b>

*Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez, de las NIIF*

El saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**NOTA 12 - DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS  
POR SU NATURALEZA**

---

Un detalle de los gastos, fue como sigue:

(Ver página siguiente)

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
(En US\$ dólares)

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<i>Gastos de administración</i>		
Honorarios	12,000	12,000
Servicios básicos	439	873
Mantenimiento y reparaciones	4,358	3,672
Depreciaciones	6,442	5,154
Impuestos, contribuciones y otros (1)	12,500	40
Suministros y materiales	985	-
Gastos no deducibles	4,743	10,971
Otros	374	36
	<b><u>41,841</u></b>	<b><u>32,746</u></b>

(1) En el 2014 corresponde al pago de impuesto predial US\$9.824, patente US\$2.640 y Superintendencia de Compañías y Valores US\$36.

**NOTA 13 - CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía no reporta contingencias que puedan afectar a los estados financieros adjuntos.

**NOTA 14 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (19 febrero del 2015) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2014**  
**(En US\$ dólares)**

---

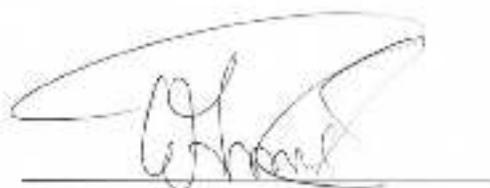
**NOTA 15 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

---

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 19 de febrero del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.



Julio Riascos Estrada  
Gerente General



Wendy Almache  
Contadora General