

**ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S A**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA POR EL PERIODO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS  
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013**

**CONTENIDO**

Informe de los auditores independientes

Balance Situación Financiera

Estado de resultados integrales

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

USD Dólares estadounidenses

NIC Normas Internacionales de Contabilidad

NIF Normas Internacionales de Información Financiera

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Miembros del Directorio y Accionistas de:  
ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.

Quito, 28 de abril del 2015

### **Dictamen sobre los estados financieros**

- 1) Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**; que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y el estado de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

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

- 2) La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

- 3) Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
- 4) Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de

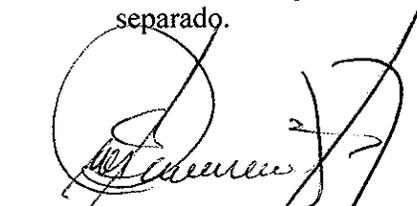
los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

### Opinión

- 5) En nuestra opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y razonable de la posición financiera de la Compañía **ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, de los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

- 6) El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

  
Víctor Ruiz N. – Socio  
RNC N° 24075



Superintendencia de  
Compañías RNAE N° 432

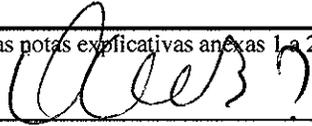
**ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**

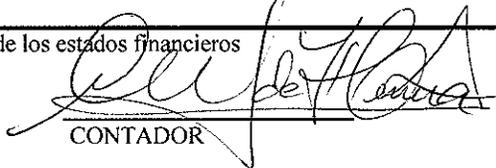
**BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**

expresado en dólares estadounidenses

Activo	Notas	2014		2013	
<b>Activos corrientes:</b>					
Efectivo y Equivalentes	3	38.306		15.360	
Préstamos y anticipos empleados	6	0		563.904	
Impuestos Anticipados	4	3.812		6.527	
			42.118		585.791
<b>Activos no corrientes:</b>					
Cuentas y dctos. por cobrar	5	1.218.703		1.113.477	
Préstamos y anticipos empleados	6	0		203.404	
Inversiones en acciones, participaciones y derechos	7	1.100.034	2.318.737	34	1.316.915
<b>Total Activos</b>			<u>2.360.855</u>		<u>1.902.706</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>					
<b>Pasivos corrientes:</b>					
Cuentas por pagar		1.837		2.075	
Obligaciones Financieras	8	162.514		190.852	
Obligaciones Sociales	12,13	282		1.268	
Obligaciones tributarias	11,13	8.947	173.580	5.771	199.966
<b>Pasivo no corriente:</b>					
Obligaciones Financieras	8	444.858		444.858	
Cuentas por pagar relacionadas	9	2.363		233.127	
Cuentas y Documentos por pagar	10	1.598.475	2.045.696	942.404	1.620.389
<b>Patrimonio de los accionistas</b>					
(véase estado adjunto)	14		141.579		82.351
			<u>2.360.855</u>		<u>1.902.706</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros

  
GERENTE

  
CONTADOR

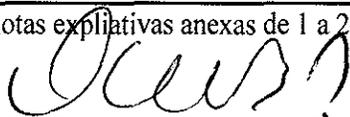
**ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INEGRAL COMPARATIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

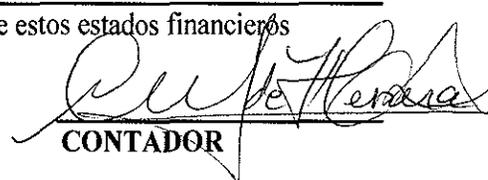
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2014	2013
Gastos	16		
Operacionales		(101.420)	(77.326)
Financieros		(25.744)	(118.573)
Total Gastos		<u>(127.164)</u>	<u>(195.899)</u>
Otros Ingresos	15	<u>190.204</u>	17.167
<b>Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio</b>		<b>63.040</b>	<b>(178.732)</b>
Impuesto a la Renta	11,13	<u>(3.812)</u>	<u>(5.001)</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL</b>		<b><u>59.228</u></b>	<b><u>(183.733)</u></b>

Las notas explicativas anexas de 1 a 20 son parte integrante de estos estados financieros



**GERENTE**



**CONTADOR**



ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

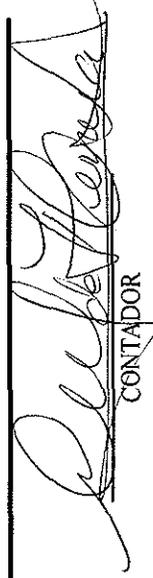
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Aportes Futuras Capitalizaciones	Resultados Acumulados			Total
				Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas		
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800	164.665	717.477	55.398	(672.256)		266.084
Resultado integral del ejercicio					(183.733)		(183.733)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<b>800</b>	<b>164.665</b>	<b>717.477</b>	<b>55.398</b>	<b>(855.989)</b>		<b>82.351</b>
Según Acta de absorción al 24 de sept 2014							0
Resultado del Ejercicio		(78.113)	(717.477)	(55.398)	850.988		59.228
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<b>800</b>	<b>86.552</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54.227</b>		<b>141.579</b>

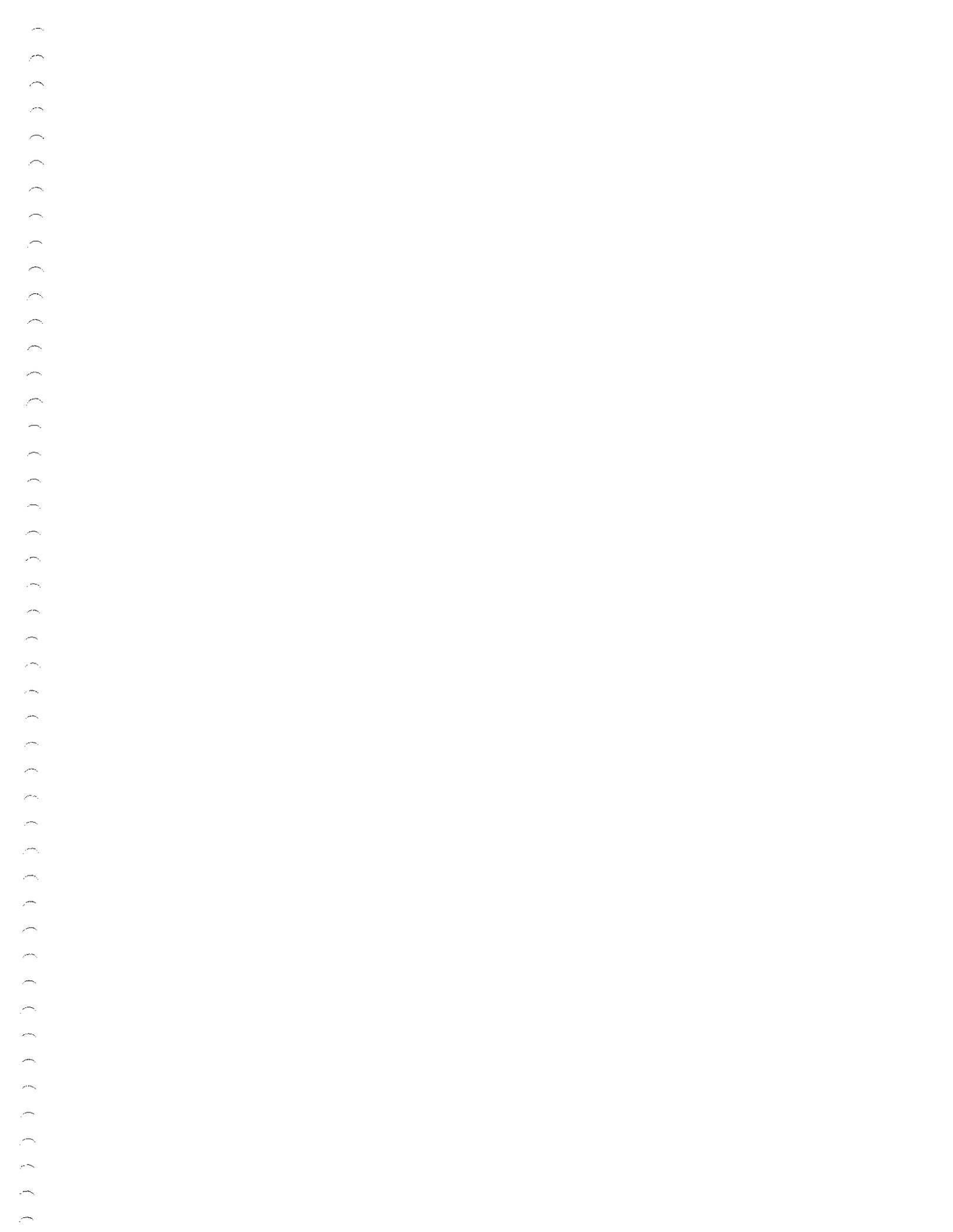
Las notas explicativas anexas de 1 a 22 son parte integrante de estos estados financieros



GERENTE



CONTADOR

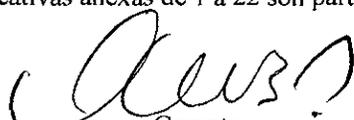


**ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**

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

	2014	2013
<b>Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:</b>		
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	59.228	(183.733)
Ajustes por:		
Provision Incobrables, participación trabajadores e impto. Renta	3.812	5.001
(Aumento) en Intereses implícitos	(164.431)	0
<b>Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo</b>	<b>(101.391)</b>	<b>(178.732)</b>
Disminución en otras prestamos y anticipos empleados	563.904	0
Disminución en Impuestos Anticipados	2.715	24.265
(Aumento) Disminución en cuentas por pagar	(238)	249
(Disminución) en obligaciones tributarias	(636)	(8.605)
(Aumento) Disminución en obligaciones sociales	(986)	7
(Aumento) Disminución en obligaciones financieras	(28.338)	0
<b>Efectivo provisto por flujo de operaciones</b>	<b>435.030</b>	<b>(162.816)</b>

Las notas explicativas anexas de 1 a 22 son parte integrante de estos estados financieros

  
 Gerente

  
 Contador



**ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**

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

**NOTA 1.- OPERACIONES**

La compañía ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. se constituyó en la ciudad de Quito, el 04 de diciembre de 1995. Su objeto es la actividad inmobiliaria en todas sus ramas. Para el efecto podrá comprar, vender y arrendar toda clase de bienes muebles e inmuebles, también podrá exportar, importar, distribuir y comercializar toda clase de artículos y productos elaborados o no.

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

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2014	3,67%
2013	2,70%
2012	4,16%

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el personal de la Compañía corresponde exclusivamente al gerente general.

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

**1. Declaración de cumplimiento**

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

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros conforme las normas internacionales de información financiera vigentes al 31 de diciembre de 2013, las cuales son aplicables de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2. Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario. **ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A.**, es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

## **3. Resumen de Principales Políticas Contables**

### **a. Presentación de los estados financieros**

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

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

### **b. Efectivo y equivalentes**

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos que se mantienen para cumplir con los compromisos de corto plazo.

### **c. Cuentas y documentos por cobrar largo plazo**

Los préstamos y partidas por cobrar originados por ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. una vez se hayan originado caben tres posibilidades:

- Que la entidad los quiera mantener hasta el momento del reembolso, en cuyo caso serán préstamos y partidas por cobrar originadas por la empresa, y se valoran al costo histórico, o si son a largo plazo, al costo amortizado, que es el importe al que inicialmente fue valorado el instrumento financiero, menos los desembolsos



de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias o la reducción de valor por deterioro.

- Que los créditos por operaciones comerciales por vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Que la entidad desee venderlos a terceros en el menor plazo de tiempo posible en cuyo caso serán activos para negociar, según las prácticas de la empresa emisora de los activos correspondientes, y vendrán valorados a su valor razonable con los cambios de valor imputados a resultados.
- Que la entidad quiera mantenerlos para cederlos eventualmente, en cuyo caso los designará como disponibles para la venta.

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En base a la actividad económica del negocio se ha establecido que el periodo de cobro en cuentas por cobrar después de realizar el hecho generador o de la emisión de la factura es de 60 días.

Las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar son clasificadas como cuentas corrientes, excepto aquellas cuyos vencimientos superen los 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como no corriente.

Las cuentas por cobrar son dadas de baja cuando se extingue o expiran los derechos contractuales sobre los flujos de fondos del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero. Si la Compañía no transfiere 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 tendrán 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.

#### **d. Inversiones en acciones, participaciones y derechos**

De acuerdo a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados, cuando una entidad elabore estados financieros separados, contabilizará las inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas:

- (a) al costo, o
- (b) de acuerdo con la NIIF 9 y la NIC 39.

La entidad aplicará el mismo tratamiento contable a cada categoría de inversión.



Las inversiones contabilizadas al costo se reconocerán de acuerdo con la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas en aquellos casos en que éstas se clasifiquen como mantenidas para la venta (o se incluyan en un grupo de activos para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5. En estas circunstancias, no se modificará la contabilización de las inversiones de acuerdo con la NIIF 9 y la NIC

Una entidad reconocerá un dividendo procedente de una subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada en el resultado en sus estados financieros separados cuando surja el derecho a recibirlo.

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

**Impuestos Diferidos**

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

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

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

**Impuesto a la renta corriente**

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

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



La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

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

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a al renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, pagó en concepto de impuesto a la renta el valor correspondiente al impuesto mínimo calculado en diciembre de 2013 y 2012.

#### **Impuesto a la renta diferido**

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

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

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

#### **Impuestos corrientes y diferidos**

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



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

**f. Cuentas por pagar**

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

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

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

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

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

Una cuenta por pagar comercial y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días. La Compañía tiene implementado políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

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

**g. Obligaciones financieras**

Un préstamo financiero representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor original. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo y se clasifican según su vencimiento en corto y largo plazo.



**h. Cuentas por pagar relacionadas**

Los préstamos obtenidos de partes relacionadas representan un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor original. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo y se clasifican según su vencimiento en corto y largo plazo. En el caso de aquellos créditos que no se pactaron inicialmente intereses se calculan los intereses implícitos a la tasa máxima establecida por el Banco Central del Ecuador, la misma que es de 7.31% para los años 2014 y 2013.

**i. Reserva legal**

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

**j. Resultados Acumulados - Reserva por valuación**

Registra la contrapartida del ajuste efectuado a los bienes inmuebles para llevarlos al valor del avalúo técnico realizado en años anteriores y corregidos a julio de 2012. El saldo de esta cuenta solo puede ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en caso de liquidación de la compañía.

**k. Ingresos**

En función de las disposiciones establecidas en el del Marco Conceptual y la NIC 18, los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

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

**l. Costos y gastos**

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



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

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

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

**NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la siguiente es la composición de efectivo y equivalentes.

	2014	2013
Banco del Pichincha Cta. Cte. 33639550-04	22	22
Banco del Pichincha Cta. Cte. 33574593-04	30.060	11.503
Produbanco	8.224	3.835
	<u>38.306</u>	<u>15.360</u>

**NOTA 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS**

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

	2014	2013
Anticipo impuesto a la renta	3.812	5.001
Crédito tributario IVA	0	1.526
	<u>3.812</u>	<u>6.527</u>

**NOTA 5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la siguiente es la composición de cuentas y documentos por cobrar:



	2014	2013
<b>Largo plazo:</b>		
Nanoprotec del Ecuador CIA. LTDA. (1)	<b>145.286</b>	145.286
Nanoprotec del Ecuador CIA. LTDA. - interés implícito	<b>(62.850)</b>	(58.374)
Contasis S.A (2)	<b>124.709</b>	111.406
Contasis S.A - interés implícito	<b>(29.016)</b>	(22.698)
Illimani (3)	<b>854.594</b>	792.999
Illimani - interés implícito	<b>(5.790)</b>	(2.586)
Arturo Ribadeneira (3)	<b>54.264</b>	51.202
Arturo Ribadeneira - interés implícito	<b>(466)</b>	(1)
Construcciones Arios (4)	<b>57.447</b>	46.838
Arios - interés implícito	<b>(9.458)</b>	(6.295)
TradeCompany S.A. (5)	<b>45.927</b>	43.682
TradeCompany S.A. - Interés implícito	<b>(9.496)</b>	(6.943)
Construcciones D&C (2)	<b>35.937</b>	17.691
Construcciones - interés implícito	<b>(3.562)</b>	(1.861)
Otros Menores	<b>22.398</b>	3.732
Otros Menores - interés implícito	<b>(1.221)</b>	(600)
	<b><u>1.218.703</u></b>	<b><u>1.113.478</u></b>

- (1) Corresponde a cuenta por cobrar de la cual existe un pagaré que actualmente se encuentra en proceso judicial, la cual al momento se desconoce el resultado.
- (2) Corresponde principalmente a valores pendientes de cobro, los cuales fueron entregados para el pago de impuestos, honorarios contables, pago de planillas, préstamos, sueldos, entre otros, durante el 2014 se suscribe un pagare USD 13.302,50 por incremento en valores pendiente de cobro para pago de impuestos, planillas, sueldo entre otros.
- (3) Corresponde principalmente a una cuenta por cobrar que se mantenía anteriormente con el Sr. Arturo Ribadeneira, el cual procedió a realizar la venta de 799 acciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada una, por un valor total de USD 1'402.140 según contrato de compraventa y cesión de acciones a ILLIMANI, con lo cual solicitó se cancele la deuda que mantenía con ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. por el valor de USD 838.186, que por dicho valor el 10 de mayo de 2012 se suscribe un pagaré a favor de Enlace Inmobiliaria S.A con vencimiento a 2 años, sin establecerse tasa de interés.

Durante el año 2013 fruto de la cesión de acciones por parte de la compañía ILLIMANI a favor de Jorge Calero, Santiago Ribadeneira y Fernando Cobo se cancela por petición de Arturo Ribadeneira la deuda que se generó en el año 2012 con ILLIMANI, dicho abono corresponde a USD 67.009. Al 31 de diciembre de 2014 se dispone de un pagaré correspondiente al saldo pendiente de ILLIMANI



S.A., fruto del contrato de compraventa y cesión de acciones a ILLIMANI S.A por USD 61.594,67 con vencimiento de una año, sin establecer tasa de interés.

- (4) Corresponde principalmente a valores pendientes de cobro, los cuales fueron entregados para el pago de impuestos, honorarios contables, pago de planillas, préstamos, sueldos, entre otros, para los cuales existe un pagaré por USD 46.837,55 a 365 días de fecha 31 de diciembre de 2013 el cual tiene 0% de interés anualizado, en el 2014 se suscribió otro pagaré por USD 10.069,17 a 365 días de fecha 31 de diciembre del 2014, debido al incremento de los valores pendientes de cobro de los rubros establecidos anteriormente, además de no se establece la tasa de interés.
- (5) Corresponde principalmente a valores pendientes de cobro, los cuales fueron entregados para el pago de impuestos, honorarios contables, pago de planillas, préstamos, sueldos, entre otros, para los cuales existe un pagaré por USD 43.681,73 a 365 días de fecha 31 de diciembre de 2013 el cual tiene 0% de interés anualizado, en el 2014 se suscribe otro pagaré por USD 18.245,55 a 365 días de fecha 31 de diciembre del 2014, sin establecer tasas de interés.

A continuación se presenta el movimiento de intereses implícitos al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2013	ADICIONES/ BAJAS	2014
<b>largo plazo:</b>			
Contasis S.A - interés implícito	(22.698)	(6.318)	(29.016)
Arios - interés implícito	(6.295)	(3.163)	(9.458)
Illimani - interés implícito	(2.586)	(3.204)	(5.790)
Construcciones D&C - interés implícito	(1.861)	(1.701)	(3.562)
Arturo Ribadeneira - interes implícito	(1)	(466)	(467)
TradeCompany S.A. - Interés implícito	(6.943)	(2.553)	(9.496)
Nanoprotec del Ecuador CIA. LTDA. - interés implícito	(58.374)	(4.476)	(62.850)
Otros Menores - interés implícito	(600)	(1.216)	(1.816)
	<u>(99.358)</u>	<u>(23.097)</u>	<u>(122.455)</u>

La tasa activa máxima referencial establecida por el Banco Central del Ecuador para el año 2014 fue de 9.33%; sin embargo para el cálculo de los intereses implícitos se aplicó la tasa de interés activa referencial del 7.31%, sobre los valores pendientes, multiplicado por los días vencidos.

**NOTA 6. – PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los préstamos y anticipos a empleados corresponden al siguiente detalle:

	<b>2014</b>	2013
<b>corto plazo:</b>		
Gonzalo Páez Parral (1)	<b>0</b>	713.211
Gonzalo Páez Parral - Interés implícito (2)	<b>0</b>	(149.307)
	<u><b>0</b></u>	<u>563.904</u>
 <b>Largo plazo:</b>		
Gonzalo Páez Parral (1)	<b>0</b>	203.404
	<u><b>0</b></u>	<u>203.404</u>

- 1) El 31 de diciembre de 2012 suscribe el señor Gonzalo Páez a favor de Enlace Inmobiliaria S.A un pagaré por USD 712.510 con vencimiento a 2 años, con el 0% de interés anual. El 31 de diciembre de 2013 el señor Gonzalo Páez suscribe un pagaré a favor de Enlace Inmobiliaria S.A. por el valor de USD 203.404 con vencimiento a 2 años, con el 0% de interés anual.

Corresponde principalmente a una cuenta por cobrar que se mantenía anteriormente con el Sr. Gonzalo Páez, el cual procedió a realizar la compra de 799 acciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada una según contrato de compraventa y cesión de acciones a Perserbusiness, con lo cual solicitó se cancele la deuda que mantenía con ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. por el valor de USD 1'100.000, que por dicho valor el 01 de diciembre de 2014 se suscribe un pagaré a favor de Enlace Inmobiliaria S.A con vencimiento a 30 días, sin establecerse tasa de interés.

- 2) Corresponde a los intereses implícitos generados de las cuentas por cobrara Gonzalo Páez, los cuales se reversaron como un ingreso por intereses implícitos debido a la liquidación total de las cuentas.

**NOTA 7. – INVERSIÓN EN ACCIONES, PARTICIPACIONES Y DERECHOS**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:



	2014	2013
Contasis S.A(1)	1.100.000	0
Otras acciones y participaciones	34	34
	<u>1.100.034</u>	<u>34</u>

(1) Corresponde a la adquisición del 5,63% de la Compañía Contasis S.A., equivalente a 799 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América, realizada el 28 de agosto de 2014, del cual se obtuvo un valor catastral de los predios Praderas de Calderón los cuales constan en Contasis S.A como inventarios por USD 665.577 mientras el costo total a valor catastral asciende a USD 1'349.963, motivo por el cual la Administración de la compañía decidió no ajustar al valor patrimonial la inversión mantenida en Contasis.

#### NOTA 8. – OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2014	2013
<b>Corriente:</b>		
Banco Solidario (1)	162.514	162.514
Sobregiro Bancario	0	28.338
	<u>162.514</u>	<u>190.852</u>
<b>Largo Plazo:</b>		
Banco Solidario (1)	444.858	444.858
	<u>444.858</u>	<u>444.858</u>
Total obligaciones bancarias	<u>607.372</u>	<u>635.710</u>

(1) A partir del 25 de noviembre del 2011 no se realizan los pagos de las cuotas e intereses del préstamo, como se muestra en la tabla de amortización.

<u>INSTITUCION</u>	<u>PAGO</u>	<u>OTORGAMIENTO</u>	<u>VENCIMIENTO</u>	<u>MONTO</u>	<u>TASA</u>
Solidario	cuatrimestral	26-dic-07	25-feb-18	808.081	11%

**NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2014	2013
Ernesto Ribadeneira (1)	413	119.896
Carmen Elena Ribadeneira (1)	496	29.007
Maria José Ribadeneira (1)	88	28.640
Mónica Ribadeneira (1)	0	25.793
Santiago Ribadeneira	1.366	29.791
	<u>2.363</u>	<u>233.127</u>

(1) Corresponde a préstamos por la venta de acciones del Banco Solidario más el registro realizado de los intereses por el periodo 2014 sobre los saldos a la tasa del 10.25%. Dichas cuentas fueron compensadas con cuentas por pagar a Maktradecorp.

**NOTA 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2014	2013
Mingacorp S.A. (1)	1.096.250	673.750
Maktradecorp S.A (2)	562.094	330.372
Maktradecorp S.A- interés implícito (4)	(119.926)	(107.030)
Service.com S.A.	79.111	79.111
Service.com S.A.-interés implícito (4)	(36.024)	(33.799)
Gonzalo Paéz(3)	16.973	0
Gonzalo Paéz-Interés Implícito (4)	(3)	0
	<u>1.598.475</u>	<u>942.404</u>

(1) Corresponde a varios préstamos recibidos de la compañía ASESORES INTEGRALES MINGACORP S.A., para capital de trabajo, para lo cual se suscribieron los siguientes pagarés sin que se establezca una tasa de interés a ser pagada:

FECHA DE EMISIÓN	PLAZO	VENCIMIENTO	MONTO
31/12/2014	1 años	31/12/2015	673.750
31/12/2014	1 año	31/12/2015	422.500
			<b>1.096.250</b>

- (2) Corresponde a una compensación de obligaciones de la Familia Ribadeneira para ser asumidas por MAKTRADECORP S.A. realizadas durante el ejercicio 2014, mediante un pagaré por USD 231.722, además de cancelación de servicios al notario Dr. Diego Almeida Montero.
- (3) Corresponde a una diferencia del valor de la compra de las inversiones a favor del Sr. Gonzalo Páez, avalado por un pagaré de USD 16.973.
- (4) Para las cuentas por pagar la empresa procedió al cálculo de intereses implícitos con una tasa de interés activa referencial del 7,31% tomada del Banco Central del Ecuador al 31 de diciembre del 2014.

A continuación se presenta el movimiento de intereses implícitos al 31 de diciembre de 2014:

	2013	ADICIONES /BAJAS	2014
Service.com S.A.-interés implícito	(33.799)	(2.225)	(36.024)
Maktradecorp S.A- interés implícito	(107.030)	(12.896)	(119.926)
Gonzalo Paéz	0	(3)	(3)
	(140.829)	(15.124)	(155.953)

#### NOTA 11. – OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2014	2013
Impuesto Renta Anual (Véase nota 14)	8.812	5.001
Retenciones Impuesto Renta	134	770
IVA por pagar	1	0
	<u>8.947</u>	<u>5.771</u>

**NOTA 12. – OBLIGACIONES SOCIALES**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la siguiente es la composición de obligaciones laborales en dólares estadounidenses:

	2014	2013
Sueldos por pagar	0	987
Aporte IESS	216	215
Fondo de Reserva	66	66
	<u>282</u>	<u>1.268</u>

**NOTA 13. – CONCILIACION TRIBUTARIA**

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, los impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2014 y 2013, según los cálculos realizados por la compañía en dólares de los Estados Unidos de América.



	2014	2013
<b>Cálculo de impuesto a la renta</b>		
Resultados del ejercicio	62.731	(178.734)
15% participación trabajadores (Véase nota 13)	0	0
Base antes de impuesto a la renta	<u>62.731</u>	<u>(178.734)</u>
Menos otras rentas exentas	(149.307)	(14.266)
Más Gastos no deducibles	5.472	96.842
Base imponible	<u>(81.104)</u>	<u>(96.158)</u>
Impuesto a la renta causado (Véase nota 11)	3.812	5.001
Anticipo impuesto (Véase nota 4)	(3.812)	(5.001)
Impuesto a pagar (Crédito tributario)	<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto mínimo calculado año próximo	<u>5.139</u>	<u>3.812</u>

Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta			
	2014		
		Tasa Efectiva	
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	62.731	22%	13.801
Mas gastos no deducibles: (rti)	5.472	2%	1.204
Menos otras rentas exentas	(149.307)	-52%	(32.848)
Ajuste Impuesto a la renta	0	35%	21.655
Base imponible	(81.104)	6%	3.812
Impuesto renta	62.731	6%	3.812
	2013		
		Tasa Efectiva	
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	(20.690)	22%	(4.552)
Mas gastos no deducibles: (rti)	35.326	-38%	7.772
Menos otras rentas exentas	(14.267)	15%	(3.139)
Ajuste Impuesto a la renta		-24%	4.920
Base imponible	369	-24%	5.001
Impuesto renta	(20.690)	-24%	5.001

#### NOTA 14: PATRIMONIO

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

	2014	2013
Capital Social	800	800
Reserva Legal	86.552	164.665
Reserva Facultativa	0	55.398
Aporte futura capitalización	0	717.477
Resultados Acumulados(1)	(5.001)	(672.256)
Resultado del ejercicio	59.228	(183.733)
	<b>141.579</b>	<b>82.351</b>

(1) El 24 de Septiembre del 2014, mediante acta de junta general de accionistas se estableció la absorción de las pérdidas acumuladas por USD 850.998 con las cuentas de Aporte futura capitalización por USD 717.477, Reserva legar por USD 78.113 y Reserva facultativa por USD 55.398.

**NOTA 15: INGRESOS**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los ingresos reconocidos fueron los siguientes:

	<b>2014</b>	2013
Ingreso por intereses implícitos	<b>164.431</b>	14.266
Otros ingresos	<b>25.773</b>	2.901
	<b><u>190.204</u></b>	<u>17.167</u>

**NOTA 16: COSTOS Y GASTOS**

Los gastos generados durante el año 2014y 2013fueron los siguientes:

	<b>2014</b>	2013
Gastos Operacionales	<b>101.420</b>	77.326
Gastos Financieros	<b>25.744</b>	118.573
	<b><u>127.164</u></b>	<u>195.899</u>

**NOTA 17.- OPERACIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS**

Durante el 2014 y 2013, la Compañía realizó las siguientes transacciones y servicios con partes relacionadas:

	DICIEMBRE		DICIEMBRE	
	2014	2013	2014	2013
	COBROS REALIZADOS		PRESTAMOS REALIZADOS	
Construcciones Arios S.A	0	0	10.639	9.729
Contasis S.A	0	0	13.303	35.456
Illimani S.A	0	58.777	61.595	0
Construcciones D&C	0	0	18.246	7.342
TradeCompany	0	0	2.245	2.668
Nanoprotec del Ecuador Cia Ltda	0	0	0	0
MingaCorp	0	0	422.500	327.600
Maktradecorp	0	0	231.722	0
Service.com	0	6.017	0	0
	0	64.794	760.250	382.795
	DICIEMBRE		DICIEMBRE	
	2014	2013	2014	2013
	A PARTES		PAGARA	
Construcciones Arios S.A	57.477	46.838	0	0
Contasis S.A	124.709	111.406	0	0
Illimani S.A	854.594	792.999	0	0
Construcciones D&C	35.937	17.691	0	0
TradeCompany	45.927	43.682	0	0
Nanoprotec del Ecuador Cia Ltda	145.286	145.286	0	0
MingaCorp	0	0	1.096.250	673.750
Maktradecorp	0	0	562.094	330.372
Service.com	0	0	79.111	79.111
	1.263.930	1.157.902	1.737.455	1.083.233

#### NOTA 18. - REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoría independiente, 28 de abril del 2015, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los períodos económicos de 2009 al 2014 sujetos a fiscalización.

#### NOTA 19. - CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de las notas, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.



**NOTA 20. - HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 28 de abril del 2015, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.