

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6 – 7
Notas a los estados financieros	8 – 22

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
IESS	Instituto Ecuatoriano Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
Inversionista Pemasal S. A.:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inversionista Pemasal S. A., que incluyen 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 y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración 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 Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

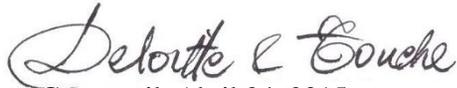
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contengan errores materiales.

Una auditoría comprende la realización 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 adecuados 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

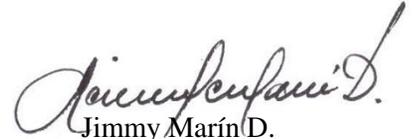
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inversionista Pemasal S. A., al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.



Guayaquil, Abril 24, 2015
SC-RNAE 019



Jimmy Marín D.
Socio
Registro No. 30.628

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u> (en U.S. dólares)	<u>2013</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos		4,017	6,666
Cuentas por cobrar	3, 12	2,407	21,167
Impuestos	6	55,439	56,349
Otros activos		<u>659</u>	<u>223</u>
Total activos corrientes		<u>62,522</u>	<u>84,405</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	4	1,674,400	1,674,400
Otros activos financieros		10,100	2,600
Activos por impuesto diferido		<u>1,681</u>	<u>1,681</u>
Total activos no corrientes		<u>1,684,500</u>	<u>1,678,681</u>
		<hr/>	<hr/>
TOTAL		<u>1,747,022</u>	<u>1,763,086</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Ernesto Escobar Manrique
Gerente General



PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****2014****2013****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar	5, 12	29,041	58,008
Impuestos	6	256	1,347
Obligaciones acumuladas		<u>8,625</u>	<u>19,529</u>
Total pasivos corrientes		<u>37,922</u>	<u>78,884</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Otros pasivos			16,305
Obligaciones por beneficios definidos	8		<u>28,824</u>
Total pasivos no corrientes			<u>45,129</u>

Total pasivos		<u>37,922</u>	<u>124,013</u>
---------------	--	---------------	----------------

PATRIMONIO:

10

Capital social		338,800	338,800
Reservas		57,286	57,286
Resultados acumulados		<u>1,313,014</u>	<u>1,242,987</u>
Total patrimonio		<u>1,709,100</u>	<u>1,639,073</u>

TOTAL		<u>1,747,022</u>	<u>1,763,086</u>
-------	--	------------------	------------------



CPA. Rosa Rizzo Sudario
Contadora General

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> (en U.S. dólares)	<u>2013</u>
INGRESOS OPERACIONALES	12, 13	134,000	278,300
Gastos de administración y operación	11	(90,406)	(273,660)
Otros ingresos (gastos), neto		<u>41,952</u>	<u>(5,300)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>85,546</u>	<u>(660)</u>
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	6	13,838	12,710
Diferido		<u>1,681</u>	
Total		<u>15,519</u>	<u>12,710</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>70,027</u>	<u>(13,370)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Ernesto Escobar Manrique
Gerente General



CPA. Rosa Rizzo Sudario
Contadora General

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>Capital Social</u>	Aporte para futura capitalización ... (en U.S. dólares) ...	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2013	338,800	100	21,664	1,291,979	1,652,543
Pérdida del año				(13,370)	(13,370)
Apropiación			35,622	(35,622)	
Devolución de aporte	_____	<u>(100)</u>	_____	_____	<u>(100)</u>
DICIEMBRE 31, 2013	338,800		57,286	1,242,987	1,639,073
Utilidad del año	_____		_____	<u>70,027</u>	<u>70,027</u>
DICIEMBRE 31, 2014	<u>338,800</u>		<u>57,286</u>	<u>1,313,014</u>	<u>1,709,100</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Ernesto Escobar Manrique
Gerente General


CPA. Rosa Rizzo Sudario
Contadora General

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) del año	70,027	(13,370)
Ajustes para conciliar la Utilidad (pérdida) del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Ajuste por impuesto diferido	1,681	
Obligaciones por beneficios definidos	(28,824)	(18,656)
Otros ajustes		(100)
Provisión impuesto a la renta	13,838	12,710
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	18,760	21,077
Otros activos	(436)	(223)
Cuentas por pagar	(28,967)	(79,215)
Impuestos	(3,237)	30,127
Provisiones y obligaciones acumuladas	<u>(10,903)</u>	<u>(9,791)</u>
Total ajustes	<u>(38,088)</u>	<u>(44,071)</u>
Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>31,939</u>	<u>(57,441)</u>
Impuesto a la renta pagado	<u>(10,783)</u>	<u>(20,464)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>21,156</u>	<u>(77,905)</u>

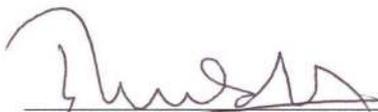
(Continúa...)

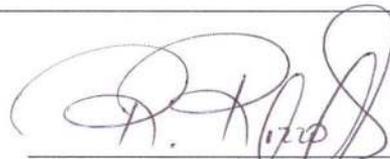
INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO (PARA) DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en activos financieros	(7,500)	
Venta de activos	<u> </u>	<u>82,500</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	<u>(7,500)</u>	<u>82,500</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago deuda a largo plazo	<u>(16,305)</u>	
EFECTIVO Y BANCOS		
(Disminución) aumento neto durante el año	(2,649)	4,595
Saldos al inicio del año	<u>6,666</u>	<u>2,071</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>4,017</u>	<u>6,666</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Ernesto Escobar Manrique
Gerente General


CPA. Rosa Rizzo Sudario
Contadora General

INVERSIONISTA PEMASAL S. A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 24 de mayo de 1988, en la República del Ecuador, y su actividad principal es la administración de bienes raíces e inmueble.

Su principal accionista es Barta Management LLC., compañía constituida y domiciliada en los Estados Unidos de Norteamérica. Debido a lo indicado precedentemente, Inversionista Pemasal S. A., es considerada como una compañía extranjera según el Régimen Común de Tratamiento de Capitales Extranjeros, previsto en la Decisión No. 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, lo que le permite transferir libremente las utilidades, una vez pagados los impuestos correspondientes.

La información que se incluye en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad – IASB.
- 2.2 Moneda funcional** – Es el Dólar de los Estados Unidos de América (U. S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** – Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente que ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

- 2.4 Efectivo y bancos** – Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en cuentas bancarias que no generan interés.
- 2.5 Cuentas por cobrar** – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

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

- 2.7 Cuentas por pagar** – Son pasivos no financieros y no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Incluyen obligaciones con terceros y entidades relacionadas. El período de crédito promedio es hasta 30 días.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva se determina para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

- 2.8 Impuestos** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

- 2.8.1 Impuesto corriente** – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada período.

- 2.8.2 Impuestos diferidos** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas 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. El activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente al Organismo de Control Tributario.

2.8.3 Impuestos corrientes y diferidos – Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en el resultado del año, 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.

2.9 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, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual del referido flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

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.

2.10 Beneficios a trabajadores

2.10.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal, bonificación por desahucio e Indemnizaciones laborales – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo a los resultados del año, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en los resultados del año se reflejan en los resultados acumulados.

2.10.2 Participación a trabajadores – La Compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

2.11 Reconocimiento de ingresos – Incluye arrendamiento principalmente a sus Compañías relacionadas. 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. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado.

Se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

2.12 Gastos – Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

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 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.

2.14 Estimaciones contables – 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 Compañía, 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.

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.

2.15 Norma nueva y revisada sin efecto material sobre los estados financieros – Durante el año en curso, la Compañía ha evaluado la aplicación de una norma nueva y revisada, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad – IASB, efectivas a partir del 1 de enero del 2014 o posteriormente como sigue:

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros:

La Compañía ha revisado y evaluado la aplicación de las modificaciones a la NIC 32 “Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros” por primera vez en el presente año.

Estas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: “actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos” y “realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

En vista que la Compañía no tiene activos financieros y pasivos financieros que clasifiquen para compensación, la aplicación de las modificaciones no ha afectado las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros.

La Compañía ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros califican para compensación según el criterio establecido en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en sus estados financieros.

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

2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas – La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad – NIC 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
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 12		20,127
Cliente	2,407	
Trabajadores		761
Otros	_____	<u>279</u>
Total	<u>2,407</u>	<u>21,167</u>

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2014, el valor razonable de las propiedades de inversión se obtuvo tomando como base los avalúos municipales obtenidos a través de los comprobantes de pago de impuestos prediales del año, los cuales, son determinados con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

5. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	19,127	45,274
Compañías relacionadas, nota 12	1,095	12,595
Depósitos en garantía	8,500	
Otras	<u>319</u>	<u>139</u>
Total	<u>29,041</u>	<u>58,008</u>

Al 31 de diciembre del 2014, proveedores locales, incluye principalmente facturas por pagar relacionadas con honorarios profesionales por US\$16,923.

6. IMPUESTOS

6.1 *Activos y pasivos del año corriente* – Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario – IVA	2,145	
Crédito tributario en impuesto a la renta	<u>53,294</u>	<u>56,349</u>
Total	<u>55,439</u>	<u>56,349</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado		798
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar neto de IVA	<u>256</u>	<u>549</u>
Total	<u>256</u>	<u>1,347</u>

6.2 *Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente* – Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	85,546	(660)
<i>Partidas conciliatorias:</i>		
Gastos no deducibles		32,032
Amortización de perdidas tributarias (1)	(20,966)	(7,843)
Otros	<u>(1,681)</u>	<u> </u>
Base imponible	<u>62,899</u>	<u>23,529</u>
Impuesto a la renta causado a la tasa del 22%	<u>13,838</u>	<u>5,176</u>
Anticipo calculado (2)	<u>11,870</u>	<u>12,710</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>13,838</u>	<u>12,710</u>

(1) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía tiene un saldo de US\$19,869, sin embargo no podrá ser utilizado para futuras compensaciones de pérdidas en razón que ha prescrito el periodo legal para realizarlo.

(2) 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% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$11,870 (US\$12,710 en el año 2013); sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$13,838 (US\$5,176 en el año 2013). Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$13,838 (US\$12,710 en el año 2013).

6.3 Posición fiscal de la provisión para impuesto a la renta – Un resumen es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la renta	(13,838)	(12,710)
Retenciones en la fuente	10,783	20,464
Compensación crédito tributario	<u>56,349</u>	<u>48,595</u>
Saldos a favor	<u>53,294</u>	<u>56,349</u>

Hasta abril 24 del 2015, son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2011 al 2014, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles, amortización de pérdidas tributarias y otros.

6.4 Aspectos tributarios:

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal – Con fecha 29 de diciembre del 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- ***Ingresos gravados para impuesto a la renta:*** Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana, y gravados con el impuesto a la renta las ganancias provenientes de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.
- ***Exenciones:*** Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable y se elimina la exención por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- ***Deducibilidad de los gastos*** – Se establece lo siguiente:
 - Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
 - Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
- ***Tarifa de impuesto a la renta:*** Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%. Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- ***Anticipo de impuesto a la renta:*** Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

7. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o del 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 ha 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, por tal razón el referido estudio no fue preparado.

8. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	(en U.S. dólares)
Jubilación patronal	22,589
Bonificación por desahucio	<u>6,235</u>
Total	<u>28,824</u>

8.1 Jubilación patronal – De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al IESS. En el año 2013, se reconocieron como ingresos en los resultados del año US\$15,839, neto, relacionados con el movimiento en el valor presente de la jubilación patronal.

8.2 Bonificación por desahucio – De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. En el año 2013, se reconocieron como ingresos en los resultados del año US\$2,817, neto, relacionados con el movimiento en el valor presente de la bonificación por desahucio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2013 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de referidos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Para el año 2013, las principales presunciones usadas por los supuestos actuariales fueron el 7% para la tasa de descuento y el 3% para la tasa esperada de incremento salarial.

9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

9.1 *Gestión de riesgos financieros* – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar las referidas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Entidad, si es el caso.

9.1.1 *Riesgo de crédito* – Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con cuentas por cobrar u obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La Compañía realiza sus ventas a clientes calificados por el Departamento Comercial y sus plazos de créditos poseen un máximo de 30 días de pago. Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas principalmente por compañías relacionadas por alquiler del bien inmueble, por lo cual la Administración considera que el riesgo crediticio está mitigado por tal circunstancia. Sin embargo la compañía realiza la evaluación de crédito continua sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar a terceros.

9.1.2 *Riesgo de liquidez* – La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La Administración prudente del riesgo de liquidez implica tener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, disponible de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

9.1.3 *Riesgo de capital* – La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, se considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

9.1.4 Categorías de instrumentos financieros – El detalle de los activos y pasivos financieros registrados y medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos	4,017	6,666
Cuentas por cobrar, nota 3	<u>2,407</u>	<u>21,167</u>
Total	<u>6,424</u>	<u>27,833</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar, nota 5	<u>29,041</u>	<u>58,008</u>

10. PATRIMONIO

10.1 Capital social – Al 31 de diciembre del 2014, el capital suscrito y pagado está constituido por 3,338 acciones (8.5 millones de acciones en año 2013) de valor nominal unitario de US\$100 (US\$0.04 en el año 2013); todas ordinarias y nominativas. El capital social autorizado está determinado en 6,776 acciones con valor nominal unitario de US\$100.

10.2 Reservas – Al 31 diciembre del año 2014 y 2013, están conformadas por las siguientes:

	(en U.S. dólares)
Facultativa	50,282
Legal	<u>7,004</u>
Total	<u>57,286</u>

Reserva legal – La Ley General de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa – Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas, para el periodo 2014 se procedió a la distribución de la reserva facultativa aprobada mediante acta de junta de accionistas.

10.3 Resultados acumulados – Un resumen comparativo es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados – distribuibles	576,896	506,869
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>736,118</u>	<u>736,118</u>
Total	<u>1,313,014</u>	<u>1,242,987</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF – Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos de administración y operación por su naturaleza es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Honorarios profesionales	29,850	12,057
Impuestos	21,329	25,208
Mantenimiento	17,210	9,860
Seguros	4,923	4,923
Beneficios de trabajadores	2,967	170,554
Personal	205	11,745
Intereses préstamo		21,067
Otros	<u>13,922</u>	<u>18,246</u>
Total	<u>90,406</u>	<u>273,660</u>

Beneficios de trabajadores – Se compone de las siguientes cuentas:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	1,500	132,723
Participación de trabajadores	1,062	
Beneficios sociales	216	15,801
Aportes al IESS	<u>189</u>	<u>22,030</u>
Total	<u>2,967</u>	<u>170,554</u>

Durante el año 2014, la disminución en beneficios de trabajadores, corresponde a que la Compañía mantuvo un solo empleado contratado durante el mes de diciembre.

12. SALDOS Y PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

Los saldos y principales transacciones con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
Terminales Monteverde S. A.		<u>20,127</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Ecuanave C. A.	1,095	5,095
Naviservicios S. A.		4,500
Servicios Navales Fluvimar S. A.	_____	<u>3,000</u>
Total	<u>1,095</u>	<u>12,595</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar con compañías relacionadas no generan intereses y no tienen vencimientos establecidos.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Ingresos por arriendos de oficina:</i>		
Ecuanave C. A.	30,000	110,000
Naviservicios S. A.	28,000	48,000
Servicios Navales Fluvimar S. A.	36,000	36,000
Agencia Naviera Agnamar S. A.	<u>24,000</u>	<u>24,000</u>
<i>Ingresos por servicios de asesorías:</i>		
Naviservicios S. A.		<u>30,000</u>

13. COMPROMISOS

Durante los años 2014 y 2013, estuvieron vigentes los principales compromisos, relacionados con contratos entre la Compañía con sus relacionadas y terceros. Un detalle es como sigue:

Contratos de arrendamientos de oficinas suscritos con compañías relacionadas – La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento con las siguientes compañías relacionadas: Naviservicios S. A. en marzo del 2014; Ecuanave C. A. en septiembre del 2013; y Agnamar S. A., Servicios Navales Fluvimar S. A. en abril de 2013.

Estos contratos tienen como objeto el arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad del Inversionista Pemasal S. A., en el cual funcionan las oficinas administrativas de las compañías mencionadas anteriormente. Por su parte, las compañías relacionadas convienen celebrar un canon mensual, cuyos montos difieren por la compañía dependiendo del espacio físico utilizado por cada empresa.

Los plazos de duración de estos contratos son de dos años para las relacionadas Agnamar S. A. y Servicios Navales Fluvimar S. A. y de 19 y 13 meses para las relacionadas Ecuanaave C. A. y Naviservicios S. A. respectivamente, contados a partir de la fecha de suscripción de los mismos, luego de cumplido este plazo se renovarán automáticamente en los mismos términos y condiciones pactados en los contratos originales, salvo que alguna de las partes manifiesten su voluntad expresa de darlos por terminado.

Durante el año 2014, la Compañía reconoció ingresos en los resultados del año por US\$118,000, relacionados con estos contratos.

Contratos de arrendamiento de oficinas suscritos con compañías no relacionadas – La Compañía ha suscrito contrato de arrendamiento con Seguridad Privada y servicios afines Seguprisa Cía. Ltda.

Este contrato tiene como objeto el arrendamiento de bienes inmuebles propiedad de Inversionista Pemasal S. A., en el cual funcionan las oficinas administrativas de la compañía mencionada anteriormente. Por su parte, estas compañías convienen cancelar un canon mensual de US\$2,000, los mismos que se incrementarán en la renovación de contrato, los cuales no gravan IVA.

El plazo de vigencia del contrato es de 1 año contado a partir del 1 de mayo del 2014, con vencimiento en mayo 1 del 2015.

Durante el año 2014, la Compañía reconoció ingresos en los resultados del año por US\$16,000, relacionados con este contrato.

Contratos de arrendamiento de oficinas suscritos con compañías no relacionadas – La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento con las siguientes compañías: Seguridad Privada y servicios afines Seguprisa Cía. Ltda., Orienco S. A. y Pinturas y Químicos del Ecuador PYQ S. A.

Estos contratos tienen como objeto el arrendamiento de bienes inmuebles propiedad de Inversionista Pemasal S. A., en el cual funcionan las oficinas administrativas y bodegas de las compañías mencionadas anteriormente. Por su parte, estas compañías convienen cancelar un canon mensual, cuyos montos difieren por compañía, los mismos que se incrementarán en la renovación de contratos.

Los plazos de duración de estos contratos son de 1 año contados a partir de la fecha de suscripción de los mismos y luego de este plazo renovarán automáticamente en los mismos términos y condiciones pactados en los contratos iniciales, salvo que alguna de las partes manifiesten su voluntad expresa de dar por terminado estos contratos. Este contrato estuvo vigente hasta el 31 de diciembre del 2013 y para el año 2014 no fue renovado.

Durante el año 2013, la Compañía reconoció ingresos en los resultados del año por US\$30,300, relacionados con este contrato.

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014, y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos en abril 24 del 2015, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido aprobados por la Administración mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha abril 21 del 2015.
