



Calle Alejandro Andrade Coello,
Cda. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com;
aagurto@tfl-ec.com
Guayaquil - Ecuador

UMATAC S.A.

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Políticas contables y notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

UMATAC S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de UMATAC S. A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

2. La Administración de UMATAC S. A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada de auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

UMATAC S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de UMATAC S. A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

2. La Administración de UMATAC S. A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Tax Financial Leaders
Soluciones que marcan la diferencia



Calle Alejandro Andrade Coello,
Cda. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com;
aagurto@tfl-ec.com
Guayaquil - Ecuador

Fundamento de la opinión con salvedad

4. Hasta la fecha de este informe no hemos obtenido respuesta a la solicitud de confirmación de saldos con los Fideicomisos Mercantiles en los cuales la Compañía mantiene derechos fiduciarios; así también, no nos han proporcionado los estados financieros auditados de dichos Fideicomisos. En razón de estas circunstancias, no pudimos determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos que podrían resultar en caso de existir diferencias entre dicha confirmación, estados financieros auditados de los Fideicomisos y los registros contables de la Compañía, así como la existencia de otros asuntos significativos que requieran ser revelados o ajustados en los estados financieros adjuntos.

Opinión con salvedad

5. En mi opinión, excepto por los posibles efectos del hecho descrito en el párrafo cuarto respecto al año 2014, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de UMATAC S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.


Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. de Registro Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-796


C.P.A. Angel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

Guayaquil, 27 de Abril del 2015

UMATAC S.A.**Estados de Situación Financiera****Expresados en dólares**

Diciembre 31,	Notas	2014	2013
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	60.968	197.433
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	6	602.280	519.203
Cuentas por cobrar relacionadas	15	25.722	29.705
Activos por impuesto corriente	7	9.281	291
Total activos corrientes		698.251	746.632
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipos, neto	8	1.936.853	1.934.686
Propiedades de inversión, neto	9	72.953	-
Derechos fiduciarios	10	5.250	5.050
Cuentas por cobrar relacionadas	15	471.863	929.450
Otras cuentas por cobrar L/P	11	247.098	-
Activos intangibles		-	400
Total activos a largo plazo		2.734.017	2.869.586
Total de activos		3.432.268	3.616.218
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	34.813	158
Obligaciones con instituciones financieras, porción corriente	13	9.916	-
Pasivos acumulados	14	34.578	217.453
Pasivos por impuesto corriente	7	5.637	31.210
Total pasivos corrientes		84.944	248.821
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	48.995	-
Cuentas por pagar relacionadas L/P	15	168.644	389.670
Total pasivos no corrientes		217.639	389.670
Total de pasivos		302.583	638.491
Patrimonio neto:			
Capital social	16	800	800
Reserva legal	17	400	400
Resultados acumulados	18	3.128.485	2.976.527
Total patrimonio neto		3.129.685	2.977.727
Total pasivo más patrimonio neto		3.432.268	3.616.218


Sr. Cesar Mesa Maldonado
Gerente General
Sr. Assad López Púas
Contador GeneralVer políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros

UMATAC S.A.

Estados de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2014	2013
Ingresos de actividades ordinarias	19	418.619	1.291.357
Otros Ingresos		2	303.220
Ingresos netos		418.621	1.594.577
Gastos operacionales			
Gastos administrativos y de ventas	20	(217.227)	(190.818)
Utilidad en operación		201.394	1.403.759
Otros egresos			
Gastos financieros	20	(1.643)	(63)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		199.751	1.403.696
Participación de trabajadores	14	(29.963)	(210.554)
Impuesto a la renta	7	(17.830)	(38.407)
Utilidad neta del ejercicio		151.958	1.154.735
Otros resultados integrales			
Superávit por revalúo de Propiedades, Planta y Equipos		-	1.324.611
Utilidad del año y resultado integral total		151.958	2.479.346


Sr. Cesar Mesa Maldonado
Gerente General


Sr. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros

UMATAC S.A.

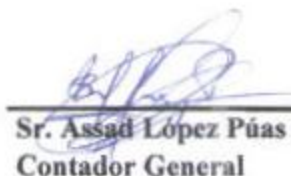
Estados de Cambios en el Patrimonio

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2014	2013
Capital social		
Saldo inicial y final	800	800
Reserva legal		
Saldo inicial y final	400	400
Resultados acumuladas		
<u>Adopción de NIIF por primera vez</u>		
Saldo inicial y final	(8)	(8)
<u>Efectos del ORI en el patrimonio</u>		
Saldo inicial	1.324.611	-
Superávit por reavalúo de Propiedades, Planta y Equipos	-	1.324.611
Saldo final	1.324.611	1.324.611
<u>Utilidad retenidas</u>		
Saldo inicial	1.651.924	497.190
Resultado integral del período	151.958	1.154.734
Saldo final	3.128.485	2.976.527
Total patrimonio neto	3.129.685	2.977.727



Sr. Cesar Mesa Maldonado
Gerente General



Sr. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros

UMATAC S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2014	2013
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	767.453	995.881
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(393.941)	(654.289)
Otras entradas y salidas de efectivo	(271.074)	(77.227)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	102.438	264.365
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por Derechos fiduciarios	(200)	50
Efectivo pagado por adquisición de propiedades, planta y equipos	(2.303)	-
Efectivo pagado por adquisición de propiedades de inversión	(74.022)	-
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de inversión	(76.525)	50
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de instituciones financieras, neto	58.647	-
Pago por financiamiento de compañías relacionadas largo plazo	(221.025)	(91.284)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento	(162.378)	(91.284)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(136.465)	173.131
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	197.433	24.302
Efectivo y equivalentes al final del año	60.968	197.433



Sr. Cesar Mesa Maldonado
Gerente General



Sr. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

UMATAC S.A.**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto
provisto en las actividades de operación****(Expresadas en dólares)**

Años terminados en Diciembre 31,	2014	2013
Resultado integral total	151.958	1.154.735
Otros resultados integrales	-	(1.324.611)
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto en las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	1.205	-
Provisión impuesto a la renta	17.830	210.554
Provisión para participación de trabajadores	29.963	38.407
Dividendos recibidos en bienes	-	(610.075)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en activos por clientes y otras cuentas por cobrar	348.833	1.335.990
Incremento en pasivos a proveedores y empleados	(177.919)	(463.472)
Incremento en otros pasivos	(269.432)	(77.163)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	102.438	264.365

**Sr. Cesar Mesa Maldonado**
Gerente General**Sr. Assad López Púas**
Contador General**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros**

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NEGOCIO

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador el 5 de junio de 2008, mediante Resolución No. 08-G.I.J.0003369 de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de junio de 2008 bajo la denominación de UMATAC S.A.

La Compañía tiene como objeto principal la prestación de servicios de asesoría en el sector inmobiliario.

Las acciones de UMATAC S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	# de Acciones	%
Bacaratt Development Sociedad Anónima	Costa Rica	799	99.88%
Mesa Salazar Camilo Javier	Colombia	1	0.12%
		800	100.00%

El 15 de diciembre del año 2014, el señor Cesar Javier Mesa Maldonado, procedió a ceder el 100% de las acciones que poseía (799 acciones) de la Compañía UMATAC S.A. a la Compañía BACARATT DEVELOPMENT S.A., cuya residencia fiscal es en Costa Rica, la misma que luego de la cesión, pasaría a tener 799 acciones, en la Compañía en mención. Es importante indicar que la legalización de esta enajenación de acciones se realizó el 5 de Enero del 2015.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros de UMATAC S.A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración de la Compañía declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 Pronunciamientos contables y su aplicación

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros:

- a. Los siguientes son pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en Diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura" (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles" (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados" (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 9 – "Instrumentos financieros"	
• Emitida en julio de 2014	01-Ene-2018
• Emitida en noviembre de 2013	Sin determinar
NIIF 10 – "Estados financieros consolidados" y NIC 28 – "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos (Emitida en mayo de 2014)"	01-Ene-2016
NIIF 14 - "Cuentas regulatorias diferidas" (Emitida en enero de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 15 – "Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes" (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2017

La Administración de la Compañía está evaluando la aplicación e impacto de los citados cambios (en ciertos casos no son aplicables), pero estima que la adopción de las Normas antes descritas y que se pueden aplicar a la Compañía, no tendrán impacto significativo en sus estados financieros de período posteriores.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014		Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 – “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”		01-Ene-2016
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a		01-Ene-2016
NIC 19 – “Beneficios a los Empleados”		01-Ene-2016
NIC 34 – “Información Financiera Intermedia”		01-Ene-2016
a. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones vigentes a partir del año 2014:		
Enmiendas a las NIIF		Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 32 – “Instrumentos Financieros: Presentación” (Emitida en diciembre de 2011)		01-Ene-2014
NIC 27 – “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 – “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” (Emitidas en octubre de 2012)		01-Ene-2014
NIC 36 – “Deterioro del valor de los Activos” (Emitida en mayo de 2013)		01-Ene-2014
NIC 39 – “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” (Emitida en junio de 2013)		01-Ene-2014
NIC 19.-. “Beneficios a los empleados” (Emitida en noviembre de 2013)		01-Jul-2014
Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013		Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 2 – “Pagos basados en acciones”		01-Jul-2014
NIIF 3 – “Combinaciones de negocios”		01-Jul-2014
NIIF 8 – “Segmentos de operación”		01-Jul-2014
NIIF 13 – “Medición del valor razonable”		01-Jul-2014

UMATAC S. A.
Políticas Contables Significativas

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 16 – “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 – “Activos intangibles”	01-Jul-2014
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas	01-Jul-2014

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011-2013), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 1 – “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”	01-Jul-2014
NIIF 3 – “Combinaciones de negocios”	01-Jul-2014
NIIF 13 – “Medición del valor razonable”	01-Jul-2014
NIC 40 – “Propiedades de Inversión”	01-Jul-2014

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
CINIIF 21 – “Gravámenes” (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas las cuales no todas son aplicables a la Compañía, y las que si aplicare, estas no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por ser el período de su primera aplicación.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.5 Cuentas, documentos por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

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

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

2.6 Activos por impuesto corriente

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, retenciones de IVA e IVA crédito tributario que es registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la compañía. Estos créditos tributarios son susceptibles de reclamo o de compensación con el impuesto a la renta causado hasta dentro de los tres ejercicios impositivos posteriores y con el IVA dentro de los cinco ejercicios posteriores.

2.7 Inversiones en derechos fiduciarios

Los derechos fiduciarios incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Estos derechos fiduciarios son medidos al costo por los desembolsos realizados al momento de la constitución de los fideicomisos.

2.8 Propiedades, planta y equipos

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NIC No. 16, según corresponda, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. El monto neto de propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

Los valores residuales y la vida útil se revisan y ajustan, de ser necesario al cierre de cada balance, de tal forma de mantener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

El terreno no es objeto de depreciación. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta. Las tasas de depreciación anual de las propiedades, planta y equipos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y Enseres	10%

2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, son inmuebles (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para generar ingresos por rentas, obtener plusvalía (apreciación de capital en la inversión) o ambas a la vez, y no para:

- (a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos, o
- (b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión se contabilizan al costo de compra (o histórico) menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, es decir, el "Modelo del costo".

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión, calculada como la diferencia entre la ganancia neta obtenida de la disposición y el valor en libros, se reconoce en el Estado de Resultados Integral del periodo en el que se genera.

2.10 Deterioro del valor de los activos

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.11 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas y documentos por pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de los contrario son presentados como pasivos no corrientes.

2.12 Pasivos por impuesto corriente

Representa los valores por pagar generados por el IVA en las ventas, por retenciones en la fuente de impuesto a la renta y retenciones de IVA realizadas a los proveedores registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la Compañía. Estos valores retenidos

tienen que ser cancelados en el mes siguiente mediante la declaración del formulario 103 y 104 que realiza la Compañía al Servicio de Rentas Internas.

2.13 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.14 Obligaciones con instituciones financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Estos pasivos financieros son presentados en el estado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea superior a doce meses (corriente) y mayores a doce meses (no corriente).

2.14 Beneficios a los Empleados

2.14.1 Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados integrales del período en que se devenga.

2.15 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.

a) 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 imponderables o deducibles y partidas que no serán 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, las cuales para los años 2014 y 2013 representan el 22%.

b) 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 sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido 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 se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

c) Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades que se describen a continuación:

(a) Ingresos por servicios

La Compañía brinda servicios de asesoría técnica gerencial. Para las ventas de servicios, los ingresos se reconocen en el período contable en que se presta el servicio, por referencia al grado de realización de la transacción específica y evaluada sobre la base del servicio actual siempre como un porcentaje de los servicios totales a prestar.

(b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se materialice el derecho de la Compañía a cobrar los dividendos.

2.17 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.18 Compensación de saldos y transacciones

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

(c) 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 mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, 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.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

3.3 Riesgo de inflación

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2014, fue de 3,67%.

3.3 Estimación de valor razonable

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

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 de si 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.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición (nivel 1).
- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

(a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieren de ajustes por impuestos en el futuro.

(b) Vidas útiles y deterioro de activos.

La valorización de las instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos. La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichas Propiedades, plantas y equipos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio. Los costos de desmantelamiento del activo

que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no se reconoce una provisión de desmantelamiento por no existir una obligación contractual.

(c) Obligaciones por beneficios por retiros del personal

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

La Compañía determina la tasa de descuento apropiada al final de cada año para determinar el valor presente de las futuras salidas de flujos de efectivo estimadas que se prevé se requerirá para cancelar las obligaciones por planes de pensión. Al determinar esta tasa de descuento, la Administración considera las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la que los beneficios se pagaran y que tienen plazos de vencimiento similares a que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Banco Nacional:		
Banco Promerica	60.968	197.433

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representa valores disponibles en un banco local que no tiene ninguna restricción para su utilización inmediata.

6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto		
Clientes comerciales	71.735	-
Anticipo a proveedores locales (1)	20.951	11.117
Deudores varios (2)	509.594	508.086
Total clientes y otras cuentas por cobrar, neto	602.280	519.203

(1) Corresponden a pagos realizados a proveedores que al cierre del ejercicio están pendientes de liquidarse.

(2) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a cuentas por cobrar Fideicomisos por préstamos pre-operativos realizados a los fideicomisos, los mismos no generan intereses y serán cancelados cuando el proyecto empiece a generar ingresos.

7. IMPUESTOS

7.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Activos por impuesto corriente		
IVA pagado en adquisiciones	9.281	291
Total activo por impuestos corriente (1)	9.281	291
Pasivos por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	109	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	4.385	-
Impuesto a la renta por pagar	1.143	31.210
Total pasivos por impuesto corriente (2)	5.637	31.210
Total de activos (pasivos) por impuestos corriente, neto	3.644	(30.919)

(1) Corresponden a créditos tributarios por IVA pagado en adquisiciones de bienes y servicios, el mismo que será compensado en futuras declaraciones de impuestos.

(2) Corresponde a la provisión de impuesto a la renta por el año 2014 y 2013, retenciones en la fuente de impuesto a la renta realizadas a proveedores e IVA en ventas pendientes de pago.

7.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Reformas Tributarias

El 29 de diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los principales cambios legales fueron:

a) Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador:

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b) Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República.

Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c) **Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):**

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.

- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

a) Tarifa de Impuesto a la Renta:

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22% y 25%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 22%.

b) Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

c) Código Tributario:

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución. De acuerdo con lo que indica el Código Tributario, los periodos 2011 al 2014 están sujetos a una posible fiscalización por parte de la Administración Tributaria.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

El gasto por impuesto a la renta consiste de lo siguiente:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Gasto impuesto a la renta corriente	17.830	38.407
Impuesto diferido por diferencias temporarias del ejercicio	-	-
Gasto impuesto a la renta corriente y diferido	17.830	38.407

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Utilidad antes de impuesto a la renta	169.788	1.193.141
Mas(menos) partidas de conciliación:		
Dividendos exentos	(334.631)	(1.180.267)
Gastos no deducibles	2.498	2.942
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	174.957	24.311
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	23.951	173.393
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	(38.943)
Utilidad Gravable	36.563	174.577
Impuesto a la renta causado	8.044	38.407
Impuesto mínimo (1)	17.830	3.556
Gasto impuesto a la renta corriente y diferido	17.830	38.407

(1) Al 31 de diciembre del 2014 el valor de anticipo de impuesto a la renta calculado de acuerdo a las ponderaciones determinadas en la legislación vigente es considerado como el impuesto a la renta (mínimo) del periodo, debido a que, la Compañía presentó un impuesto a la renta causado menor al anticipo determinado.

Una conciliación entre el impuesto a la renta causado y la provisión por impuesto a la renta a pagar es como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Impuesto a la renta causado (impuesto mínimo)	17.830	38.407
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio corriente	(1.482)	(2.626)
Anticipo de impuesto a la renta pagado	(15.205)	(4.571)
Impuesto a la renta a pagar	1.143	31.210

7.3 Tasa Efectiva

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 las tasas efectivas de impuestos fueron:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Utilidad para provision antes de impuesto a la renta	169.788	1.193.141
Impuesto a la renta corriente	17.830	38.407
Tasa efectiva del impuesto	10,50%	3,22%

7.4 Variación de la Tasa Efectiva

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 las tasas efectivas variaron en:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Tasa impositiva legal	22,00%	23,00%
Diferencias permanentes (GND), beneficios tributarios	-11,50%	-19,78%
Tasa efectiva del impuesto	10,50%	3,22%

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013	Tasa anual de depreciación %
Propiedades, planta y equipos			
Terrenos (I)	1.934.686	1.934.686	0%
Muebles y Enseres	2.303	-	10%
	1.936.989	1.934.686	
(Menos) Depreciación acumulada:	(136)	-	
Total propiedades, planta y equipos, neto	1.936.853	1.934.686	

(1) Corresponde a terrenos ubicados en la Playa Piedra Larga en vía Manta-San Mateo, los cuales fueron entregados como beneficio de los derechos fiduciarios por el Fideicomiso Piedra Larga. Durante el año 2013, la Compañía procedió a revaluar estos terrenos contratando los servicios de un perito calificado por el organismo de control, valorando los mismos en US\$1,934,686 (costo histórico US\$610,075).

El movimiento del costo y la depreciación acumulada, es como sigue:

Costo:	2014	2013
Saldos al 1 de enero	1.934.686	-
Adiciones, netas	2.303	1.934.686
Saldo final	1.936.989	1.934.686
Depreciación acumulada:	2014	2013
Saldos al 1 de enero	-	-
Gasto del año	136	-
Saldo final	136	-

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013	Tasa anual de depreciación %
Propiedades de inversión			
Edificios (1)	74.022	-	5,00%
	74.022	-	
(Menos) Depreciación acumulada:	(1.069)	-	
Total propiedades de inversión	72.953	-	

(1) Corresponde a un departamento adquirido por la Compañía durante el período 2014 al Fideicomiso Ocean Tower, ubicado en la vía Guayaquil - General Villamil "Playas".

El movimiento del costo y la depreciación acumulada, es como sigue:

Costo:	2014	2013
Saldos al 1 de enero	-	-
Adiciones, netas	74.022	-
Saldo final	74.022	-
Depreciación acumulada:	2014	2013
Saldos al 1 de enero	-	-
Gasto del año	1.069	-
Saldo final	1.069	-

10. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre 2014	31 de diciembre 2013
Derechos fiduciarios		
Centro de Negocios Colón	400	400
Fideicomiso River Tower	1.000	1.000
Fideicomiso Alborada Mall Center	400	400
Fideicomiso Terrazas del Mar	500	500
Fideicomiso Hotel Cuenca	950	950
Fideicomiso Ocean Tower Suit	500	500
Fideicomiso Parqueo mega Plaza	300	300
Fideicomiso Mocoli Trescientos Sesenta	1.000	1.000
Fideicomiso Zona Hotelera Ciudad del Mar	200	-
Total derechos fiduciarios	5.250	5.050

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a los aportes realizados para la constitución de Fideicomisos por parte de la Compañía o que fueron cedidos por terceros mediante escritura pública. Estas inversiones son medidas al costo de adquisición.

11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Otras cuentas por cobrar a largo plazo		
Consortio Puerto Santa Ana	247.098	-
Total otras cuentas por cobrar a largo plazo	247.098	-

Corresponden a valores desembolsados a favor del Consortio Puerto Santa Ana por la adjudicación de parqueaderos en Puerto Santa Ana, adquiridos en la subasta pública con la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

12. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar		
Cuentas por pagar proveedores locales	19.302	158
Acreedores varios	15.511	-
Total proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	34.813	158

Corresponden principalmente a los valores pendientes de pago a proveedores locales que serán canceladas dentro del período corriente.

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Obligaciones con instituciones financieras		
Intereses por pagar	265	-
Banco Promerica (1)	58.646	-
Total obligaciones con instituciones financieras	58.911	-
 Menos porción corriente del		
Pasivo a Largo Plazo	9.916	-
Total obligaciones con instituciones financieras L/P	48.995	-

(1) Corresponde al préstamo otorgado por el Banco Promerica por US\$ 60.000 para capital de trabajo a una tasa de interés del 11,23% anual, a 5 años plazo con vencimiento el 16 de Octubre del 2019 y presenta un saldo al 31 de diciembre del 2014 por US\$ 58.646.

14. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Pasivos acumulados		
Sueldos por pagar	-	3.000
Décimo tercer sueldo	209	458
Décimo cuarto sueldo	283	424
Vacaciones	3.583	1.833
Aporte personal 9.35%	236	515
Aporte patronal 12.15%	304	669
15% Participación de trabajadores (2)	29.963	210.554
Total pasivos acumulados (1)	34.578	217.453

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los pasivos acumulados corresponden a las provisiones de los beneficios sociales del personal que labora en la Compañía.

(2) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades contables.

15. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre 2014	31 de diciembre 2013
Cuentas por cobrar relacionadas C/P		
Iveco Financial Inc	-	2.318
House & Blinds S.A.	-	1.476
Fideicomiso River Tower	-	189
Fideicomiso Ocean Tower y Suits	25.722	25.722
Total cuentas por cobrar relacionadas C/P	25.722	29.705
 Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P		
Fideicomiso Piedra Larga I	-	393.777
Fideicomiso Piedra Larga II	-	126.776
Fideicomiso Mocoli 360	206.803	206.803
Fideicomiso Terrazas del Mar	38.903	62.398
Fideicomiso Hotel Cuenca	26.518	74.552
Biepace	77.156	65.144
Metros Cuadrados	120.165	-
Iveco Financial Inc	2.318	-
Total cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P	471.863	929.450
Total cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos (1)	497.585	959.155
 Cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos L/P		
Metros Cuadrados	-	47.638
Fideicomiso Piedra Larga (Terreno 7,10,11,12)	-	281.458
Ciudad del Mar Terreno 6	-	20.119
Total cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos L/P	-	349.215
 Cuentas por pagar accionistas a L/P		
Sr. Cesar Mesa	168.644	40.455
Total cuentas por pagar accionistas, relacionadas y fideicomisos (2)	168.644	389.670

(1) Corresponde a cuentas por cobrar a compañías relacionadas y préstamos pre-operativos realizados a los fideicomisos relacionados. Estos préstamos no generan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de estos fideicomisos y en relación al punto de equilibrio de los proyectos.

(2) Corresponde a cuentas por pagar a accionistas y cuentas por pagar relacionadas. Estos préstamos no generan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de la Compañía.

16. RECLASIFICACIONES

De acuerdo a lo descrito en la Norma Internacional de Contable No. 40 "Propiedades de Inversión" respecto a: en los casos que exista incapacidad para determinar el valor razonable de forma fiable de las propiedades, estas deberán ser medidas de conformidad con la NIC 16 "Propiedad, planta y equipos", por tal circunstancia, la Compañía procedió a modificar las cifras presentadas al 31 de diciembre del año 2013 para lo cual realizó ciertas reclasificaciones, las mismas que se detallan a continuación:

	Saldo Inicial	Reclasificación	Saldo Final
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	197,433	-	197,433
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	519,203	-	519,203
Cuentas por cobrar relacionadas	29,705	-	29,705
Activos por impuestos corrientes	291	-	291
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipos, neto	-	1,934,686	1,934,686
Propiedades de inversión, neto	1,934,686	(1,934,686)	-
Derechos Fiduciarios	5,050	-	5,050
Cuentas por cobrar relacionadas	929,450	-	929,450
Activos intangibles	400	-	400
Total de Activos	3,616,218	-	3,616,218
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	158	-	158
Pasivos acumulados	217,453	-	217,453
Pasivos por impuestos corrientes	31,210	-	31,210
Pasivos no corrientes			
Cuentas por cobrar relacionadas a L/P	389,670	-	389,670
Total de Pasivos	638,491	-	638,491
Patrimonio, neto			
Capital social	800	-	800
Reserva legal	400	-	400
Reserva por revalorización de propiedad planta y equipos	1,324,611	(1,324,611)	-
Resultados acumulados	1,651,916	1,324,611	1,803,881
Total Patrimonio, neto	2,977,727	-	3,129,692

Utilidad del ejercicio	1,154,735	-	1,154,735
ORI: Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipos	-	1,324,611	1,324,611
Resultado del año y resultados integral total	1,154,735	-	2,479,346

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una. La participación accionaria está distribuido entre sus accionistas: 99,88% la Compañía BACARATT DEVELOPMENT S.A.; y, 0,12% el señor Camilo Mesa Salazar.

18. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo 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.

19. RESULTADOS ACUMULADOS

Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipos

Corresponde al reevaluó de los terrenos ubicados en la Playa Piedra Larga en la vía Manta – San Mateo por US\$1,934,686 (costo histórico US\$610,075), los cuales fueron entregados como beneficio de los derechos fiduciarios por el Fideicomiso Piedra Larga.

Utilidades retenidas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Ingresos de actividades ordinarias		
Asesoría gerencia técnica	75.715	107.718
Dividendos recibidos	342.904	1.183.639
Total ingresos de actividades ordinarias	418.619	1.291.357

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los principales ingresos de la Compañía corresponden a asesorías realizadas a diferentes compañías y dividendos recibidos por parte de los Fideicomisos en los cuales la Compañía es beneficiaria y constituyente.

21. GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Gastos administrativos y de ventas		
Sueldos y otras remuneraciones	42.000	50.593
Remuneraciones Adicionales	46.811	11.368
Honorarios profesionales	8.978	6.140
Mantenimiento y reparaciones	51.565	22.323
Impuestos y contribuciones	8.974	42.780
Expensas	19.734	15.712
Gastos legales	7.872	10.575
Otros gastos	31.293	31.327
Total gastos administrativos y de ventas	217.227	190.818
Gastos financieros		
Servicios bancarios	1.643	63
Total gastos financieros	1.643	63
Total gastos operacionales	218.870	190.881

Corresponde a los gastos de administración y ventas incurridas para el normal funcionamiento de la Compañía durante el periodo 2014.

22. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no es objeto de realizar un estudio de precios de transferencia. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC 13-00011 el 16 de enero del 2013, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGER 2008-0464 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Anexo de Precios de Transferencia:

Deben presentar ante el SRI el anexo de precios de transferencia (APT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$3,000,000.

Informe Integral de Precios de Transferencia:

Deben presentar ante el SRI el Informe Integral de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$6,000,000.

Las operaciones de la Compañía con sus partes relacionadas durante el año 2014 y 2013, no superaron los importes acumulados antes mencionados.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 27 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

1. DESCRIPCION DEL NEGOCIO

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 5 de junio de 2008, mediante resolución No. 08-G.I.J.0003369 de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el registro mercantil número 11.971 con fecha 11 de junio de 2008 bajo la denominación de UMATAC S.A.

La compañía tiene como objeto principal y predominante la prestación de servicios de asesoría en el sector inmobiliario.

2. APLICACIÓN DE LAS NIIF COMPLETAS

Los Estados Financieros aquí presentados cumplen de manera explícita y sin reserva con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas).

3. POLITICAS CONTABLES

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre del 2014 constituyen a los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están presentadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el efectivo en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.2 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable y se esperan recuperar en corto plazo.

3.3 Inversiones en Derechos Fiduciarios

Los Derechos Fiduciarios incluyen aportes efectuados para la constitución de los Fideicomisos Inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Estos derechos fiduciarios son medidos al costo por los desembolsos realizados al momento de la constitución de los Fideicomisos.

3.4 Activos Fijos y Propiedades de Inversión

Activos Fijos representan bienes tangibles que son necesarios para el funcionamiento de la empresa.

Propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

3.5 Activos por impuesto corriente

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la compañía.

3.6 Cuentas y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas pendientes de pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 1 año, de lo contrario son presentados como pasivos no corrientes.

3.7 Obligaciones Con Instituciones Financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Estos pasivos financieros son presentados en el estado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir cuando sea superior a doce meses (corriente) y mayores a doce meses (no corrientes)

3.8 Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta está conformado por las obligaciones legales existentes sobre las ganancias obtenidas en el periodo que se reporta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultado integral.

(a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del periodo que se reporta.

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos y facturados después de haber entregado el bien o el servicio, bajo el método del devengo, en caso de recibir anticipos de clientes, estos son registrados como pasivos hasta que cumplan las condiciones para su reconocimiento.

3.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

4. TRANSICIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF Completas)

4.1 Base de la transición a las NIIF Completas

4.1 Aplicación de la Sección 35.

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2013 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas).

La Compañía ha preparado su balance NIIF Completas a dicha fecha.

A. Efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2014	2013
Banco Promerica	60,967.56	197,433.06
	60,967.56	197,433.06

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, este valor corresponde a valores disponibles y de inmediata liquidez para la empresa.

B. Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2014	2013
Anticipo a proveedores (1)	20,951.44	11,116.90
Ctas por Cobrar Terceros	25,722.32	27,387.15
Deudores Varios (2)	509,594.57	508,086.00
	556,268.33	546,590.05

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponde principalmente a valores entregados a proveedores locales por adquisiciones de bienes y prestación de servicios

UMATAC S.A.
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

**C. Propiedad
planta y
equipo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2014	2013
Terrenos	1.934,686.00	1.934,686.00
Muebles y Enseres	2,303.08	0.00
Software	0.00	700.00
Total Activos	1.936,989.08	1.935,386.00
(-) Amortización Acumulada	0.00	300.03
(-) Depreciación Acumulada	136.19	0.00
	1.936,852.89	1.935,085.97

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, estos valores representan los bienes inmuebles mantenidos como activos de inversión.

**D.
Propiedades
de inversión**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2014	2013
Edificios	74,021.75	0.00
Total Activos	74,021.75	0.00
(-) Depreciación Acumulada	1,069.20	0.00
	72,952.55	0.00

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, estos valores representan los bienes inmuebles mantenidos como activos de inversión.

UMATAC S.A.
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

E. Activos a largo plazo	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
	Diciembre 31,	2014	2013
	Cías. Relacionadas Locales	519,321.94	929,449.90
	Derechos fiduciarios	5,250.00	5,050.00
	Cuentas por cobrar Relacionadas del exterior	0.00	2,317.57
		524,571.94	997,741.50

F. Cuentas y otras cuentas por pagar	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
	Diciembre 31,	2014	2013
	Beneficios sociales por pagar (1)	34,037.54	216,270.01
	Cuentas por pagar proveedores locales	19,301.65	158.49
	Acreedores varios	15,510.59	-
	Retenciones en la fuente por pagar	4,385.57	-
	IESS por pagar	540.00	1,182.50
	Retenciones de IVA por pagar	108.54	-
		73,883.89	471,710.70

(1) Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente el valor correspondiente a 15% participación trabajadores por US\$ 29,962.50.

G. Impuesto a la renta por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2014	2013
Utilidad del ejercicio	151,957.70	302,719.58
Perdida del Ejercicio	-	-
(-) 15% Participación trabajadores	29,962.50	210,554.33
(-) Impuesto a la renta del año	1,143.38	90,469.51
	183,063.58	603,743.42

H. Cuentas por pagar relacionadas largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2014	2013
Compañía relacionadas locales	-	349,214.60
Cuentas por pagar accionistas	-	40,455.01
	-	389,669.61

5. CAPITAL SOCIAL

El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 comprende a 800 acciones ordinarias de valor nominal US\$1,00 cada una

6. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo 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.

7. INGRESOS ORDINARIOS

Los ingresos ordinarios de la compañía por la prestación de sus servicios en el año 2014 ascienden a US\$ 75.714,50 y US\$ 107,717.58 durante el año 2013.

8. GASTOS OPERACIONALES

Al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2014 se reconocieron gastos operacionales por US\$ 218,870.40 y US\$ 188,453.84 durante el año 2013.

9. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO EN QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de aprobación de los estados financieros, no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros.

10. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados y autorizados para su publicación por la Junta General de Accionistas el 26 de Marzo de 2015.



César Mesa Maldonado
C.I. # 0920079951
Gerente General



Assad López Púas
Ruc: 0917979171001
Contador