EXAIMPRO S.A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	Notas	Diciembre 31, 2014	2013
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	3,316	4,568
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		4	600
Activos por impuestos corrientes	7	11,451	1,790
Total activos corrientes		14,771	6,958
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	5	1,765,003	1,594,246
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar a largo plazo	9	-	4,800
Total activos no corrientes		1,765,003	1,599,046
TOTAL DE ACTIVOS		1,779,774	1,606,004

AB., Ricardo Armijos Cedeño
Representante Legal

CPA Wellington Reyes G.
Contador
No. Registro 8561

Ver notas a los estados financieros

EXAIMPRO S.A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	Notas	Diciembre 31, 2014	2013
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6	10,612	5,195
Pasivos por impuestos corrientes	7	139	205
Total pasivos corrientes		10,751	5,400
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo	9	650,103	480,684
Total pasivos no corrientes		650,103	480,684
TOTAL DE PASIVOS		660,854	486,084
PATRIMONIO:	10		
Capital social		27,600	5,000
Aportes para futuras capitalización		-	23,600
Reservas		2,500	2,500
Resultados acumulados		1,088,820	1,088,820
Total patrimonio		1,118,920	1,119,920
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1,779,774	1,606,004

AB. Ricardo Arnijos Cedeño
Representante Legal

CPA Wellington Reyes G.
Contador
No. Registro 8561

Ver notas a los estados financieros

EXAIMPRO S.A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
OTROS INGRESOS:		
Otros ingresos	-	600
Total de otros ingresos	-	600
GASTOS DE OPERACIÓN		
Honorarios profesionales	-	300
Impuestos, tasas y contribuciones	-	-
Otros gastos de oficina	-	177
Total de gastos de operación	-	477
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	-	123

AB. Ricardo Armijos Cedeño
Representante Legal

CPA Wellington Reyes G.
Contador
No. Registro 8561

Ver notas a los estados financieros

EXAIMPRO S.A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
			...(en U.S. dólares)...		
Saldos al 1 enero, 2013	5,000	-	2,500	1,088,697	1,096,197
Aportes para aumento capital	-	23,600	-	-	23,600
Utilidad del año	-	-	-	123	123
Saldos al 31 diciembre, 2013	5,000	23,600	2,500	1,088,820	1,119,920
Aumento de capital	22,600	(22,600)	-	-	-
Reversión de aporte para futuras capitalizaciones	-	(1,000)	-	-	(1,000)
Saldos al 31 diciembre, 2014	27,600	-	2,500	1,088,820	1,118,920

AB. Ricardo Armijos Cedeño
Representante Legal

CPA Wellington Reyes G.
Contador
No. Registro 8561

Ver notas a los estados financieros

EXAIMPRO S.A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pago a proveedores	(4,332)	(4,166)
Otras salidas de efectivo	14,985	-
Flujo neto de efectivo (utilizado)proveniente en actividades de operación	10,653	(4,166)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(165,339)	(90,097)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(165,339)	(90,097)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Financiamiento por préstamos a largo plazo	153,434	98,931
Flujo neto de efectivo proveniente en actividades de financiamiento	153,434	98,931
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,252)	4,568
Saldos al inicio del año	4,568	-
SALDO AL FINAL DEL AÑO	3,316	4,568

AB. Ricardo Armijos Cedeño
Representante Legal

CPA Wellington Reyes G.
Contador
No. Registro 8561

Ver notas a los estados financieros

EXAIMPRO S.A.

ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	-	123
Cambios en activos y pasivos:		
Incremento en otras cuentas por cobrar	(4,266)	-
Disminución en otros activos	-	(2,390)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	14,919	(7,116)
Aumento en otras cuentas por pagar	-	5,217
Flujo neto de efectivo proveniente (utilizado) en actividades de operación	10,653	(4,166)

AB. Ricardo Armijos Cedeño
Representante Legal

CPA Wellington Reyes G.
Contador
No. Registro 8561

Ver notas a los estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

Mediante Escritura Pública otorgada ante Notaria quinta del Cantón Santa Elena el 27 de febrero de 1996, aprobada mediante Resolución 1378, del 22 de marzo de 1996, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 12 de abril de 1996. La actividad actual de la empresa está relacionada a la construcción de obras civiles y su ubicación es Luque 127 y Pedro Carbo en el edificio de Inmoapi de la provincia del Guayas.

Mediante resolución No. SCV-INC-DNASD-SAS-14-0003953, con fecha 16 de junio del 2014, la Superintendencia de Compañías aprobó el aumento de capital suscrito en USD 22,600, con lo cual, al 31 de diciembre del 2014,el nuevo capital social es de 27.600 acciones de USD 1, valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía no tiene empleados.

La información contenida en estos estados financieros (no consolidados) es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. *Declaración de cumplimiento* - Los estados financieros (no consolidados) 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* - La moneda funcional de la Compañía y sus subsidiarias 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 (no consolidados) han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus niveles 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 recibirá 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 a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o revelación en los estados financieros (no consolidados), se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones

relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentren dentro del alcance de las NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directo o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros (no consolidados).

2.4. *Efectivo y equivalente de efectivo* - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.5. *Inventarios* - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

2.6. *Propiedades y equipos*

2.6.1. *Medición en el momento del reconocimiento* - Las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.6.2. *Medición posterior al reconocimiento modelo del costo* - Después del reconocimiento inicial las instalaciones fijas, mejoras en locales arrendados, máquinas y equipos, vehiculos, muebles y enseres, muebles de oficina y equipos de computación son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en se producen.

2.6.3. *Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación* - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiere materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior a dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja sobre una base prospectiva.

2.6.4. *Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales*- El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	30 – 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7
Mejoras a propiedades arrendadas	8 - 10
Maquinarias y equipos	12 - 15

La Compañía no considera el valor residual de las propiedades y equipos para la determinación del cálculo de la depreciación, en razón que la Compañía no prevé la venta o disposición de estos activos al finalizar su vida útil.

2.6.5. *Activos mantenidos bajo arrendamiento financiero* - Son depreciados de acuerdo al plazo de su vida útil estimada igual a los activos poseídos, si esta es menor, por el plazo de arrendamiento correspondiente.

2.6.6. *Retiro o venta de propiedades y equipos* - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculado como diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

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

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando exista cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o en incremento en la revelación.

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

2.7.1. *Impuesto corriente* - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2. *Impuesto corrientes y diferidos* - Los impuestos corrientes y deferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8. *Provisiones* - Se reconoce 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 un recurso que incorporen beneficios

económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros presenta el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto el valor del dinero en el tiempo es material)

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.9. *Arrendamientos* - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos y los costos incurridos en las adecuaciones y mejoras a locales arrendados son registrados en la cuenta propiedades para ser amortizados en los plazos establecidos en los contratos de arriendo, entre 5 y 20 años.

2.9.1. *La Compañía como arrendador* - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.9.2. *La Compañía como arrendatario* - Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés implícita sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a resultados.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

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

2.10.1. *Venta de bienes* - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones;

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para si ninguna implicación en la gestión corrientes de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.10.2. *Ingresos por alquileres* - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la nota 2.12.1.

2.11. *Costos y gastos* - Los costos y 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 periodo en el que se conocen.

2.12. *Compensación de saldos y transacciones* - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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 preceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presenta netos en resultados

2.13. *Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros (no consolidados)*

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes normas nuevas y revisadas emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir 1 de enero del 2014 o posteriormente

Modificación a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros.

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros por primera vez en el presente año.

Dichas 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" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

Las modificaciones han sido aplicadas de manera retrospectiva. En vista de que la Compañía no mantiene 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 consolidados de la Compañía. La Compañía ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros califiquen para compensación según el criterio establecido en las modificaciones y concluyo que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros (no consolidados) de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros.

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se apliquen cuando se mide el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto material en las revelaciones de los estados financieros (no consolidados) de las Compañía

2.14. Normas nuevas y revisadas pero aun no efectivas.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aun no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

NIIF	Titulo	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018.
NIIF 15	Ingresos procedentes de Contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones De intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 Y la NIC 38 11	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y Amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados	Julio 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que en examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros (no consolidados) en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisen sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	25	-
Bancos	3,291	4,568
Total	3,316	4,568

Bancos, corresponde a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad.

5. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	1,504,000	1,504,000
Mejoras de terreno	261,003	90,246
Total	1,765,003	1,594,246

Terrenos.- Al 31 de diciembre del 2014, la corresponde a 4,70 hectareas ubicada en el cantón Samborondón dentro de la Isla Mocoli, el mismo que está valorado en USD 1,504,000 de acuerdo al avaluo catastral del Municipio, la compañía generó gastos por mejoras y adquisiciones.

6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Otras	10,612	5,194
Total	10,612	5,194

Otras.- Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a provisiones de Impuesto a las patentes e Impuesto 1.5 por mil del total de activos.

7. IMPUESTOS

7.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario IVA	2,794	1,790
Crédito tributario de impuesto a la renta	8,657	-
Total	11,451	1,790

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente	139	205
Total	139	205

7.2 Situación tributaria

Al 31 de diciembre del 2014, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2010 hasta el año 2013, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

Inconsistencias - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

Código Orgánico de la Producción –Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2013 y 22% a partir del año 2012. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22% y 23% respectivamente.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios

la revaluación de activos fijos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió tomar como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a reversar el pasivo por impuestos diferidos con cargo a utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez) y a otro resultado integral.

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

Impuesto a la Renta

- *Ingresos gravados* – Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravadas con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

- *Deducibilidad de Gastos* – En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible

  - ✓ 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 determinan vía Reglamento.

  - ✓ No se considerara deducible los gastos de promoción y publicidad en alimentos hiperprocesados. El criterio para definir tal calidad la establecerá la autoridad sanitaria competente.

  - ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuando entre partes relacionadas

  - ✓ 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.

  - ✓ No se aceptara la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.

  - ✓ No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

- *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 menos imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%

- *Anticipo de Impuesto a la Renta*

  - ✓ Para efectos del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la formula el valor del revaluó 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.

Reforma a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador

Impuesto a la Salida de Divisas

- Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.

- Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de existencia de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

8. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a Resolución NAC-DGERCGC13-00011 del Servicio de Rentas Internas publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 878 de enero 24 del 2013, reforma a la Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registros Oficial No. 324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$ 3,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con partes Relacionadas; y, si el monto es superior a los US$ 6,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

9. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A continuación detallamos las principales transacciones con partes relacionadas y accionistas:

Al 31 de diciembre del 2014 los saldos entre compañías relacionadas y accionistas representan fondos entregados para el financiamiento de operaciones y por relaciones comerciales, los mismos que no han generado interés.

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	...(en U.S. dólares)...	
Cuentas por cobrar a largo plazo:		
Accionistas	-	4,800
Total	-	4,800

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	...(en U.S. dólares)...	
Cuentas por pagar a largo plazo:		
Inmobiliaria Maria Piedad S. A	-	15
Hacienda Celia Maria S.A.	495,669	480,669
Accionistas	154,434	-
Total	650,103	480,684

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2014, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

10.1 Capital social – Con fecha 16 de junio del 2014 mediante resolución No. SCV-INC-DNASD-SAS-14-0003953, la Superintendencia de Compañías aprobó el aumento de capital suscrito en USD 22,600, con lo cual, al 31 de diciembre del 2014, el nuevo capital social es de 27.600 acciones de USD 1, valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2014, la composición accionaria es como sigue:

Accionista	No. Acciones	Participación	US$ por acción	US$ Total
Encalada Villacis Alicia del Carmen	12,420	45%	1,00	12,420
Encalada Villacis Jorge Isaac	160	0,58%	1,00	160
Villacis Arditto de Encalada Alicia	15,020	54,42%	1.00	15,020
Total	27,600	100,00%		27,600

10.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 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.

10.3 Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	...(en U.S. dólares)...	
Resultados acumulados	(9,231)	(9,354)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	1,098,051	1,098,051
Total	1,088,820	1,088,697

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 de vez de las NIIF. De acuerdo a la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, el saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber perdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1. Gestión de Riesgo Financiero – 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 más o menos significativa al valor económico de sus flujos y actividades y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía:

11.1.1. Riesgo país: El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales; la evaluación del riesgo es moderado.

11.1.2. Riesgo de tasa de interés: Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La compañía presenta en sus pasivos obligaciones

bancarias sujeta a una tasa fija de interés.

11.1.3. *Riesgo de liquidez:* Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La evaluación del riesgo es moderado.

11.1.4. *Riesgo de crédito:* Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. La evaluación del riesgo es moderado.

11.1.5. *Riesgo de los activos:* No todos los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. La evaluación del riesgo es alta.

12. 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 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

13. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 fueron aprobados por la administración de la Compañía el 27 de Abril del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el directorio y accionistas sin modificaciones.

Ab. Ricardo Armijos Cedeño
Representante Legal

CPA Wellington Reyes G.
Contador
No. Registro 8561