

# MEGATRADING S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS)

### 1. OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

La compañía se constituyó el 12 de septiembre de 1996 con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento, promoción y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales y otras actividades de conformidad con las leyes nacionales. Su principal accionista es el Ing. José Macchiavello Almeida, de nacionalidad ecuatoriana, con el 95% de participación accionaria. Las operaciones actuales de Megatrading S.A. comprenden principalmente las actividades de promoción y venta de soluciones habitacionales, las cuales son construidas en terrenos de terceros y de partes relacionadas, previo formal acuerdo.

Megatrading S.A. tiene el RUC No 0991367047001 asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) y el expediente No 75901 asignado por la Superintendencia de Compañía del Ecuador. El domicilio es Guayaquil, Ciudadela Kennedy Norte, Avda. Francisco de Orellana S/N Edificio Centrum, piso 7 oficina 703.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 fueron aprobados y emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 18 de mayo del 2015. - Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos son los siguientes:

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.70

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos, han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

#### 2.1 Bases de preparación de estados financieros

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que; sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados. Los presentes estados financieros separados de MEGATRADING S.A. constituyen estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En cumplimiento de las NIIF, Megatrading S.A. también prepara estados financieros consolidados con Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos Villamarina y Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Hipotecaria

## **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

Villamarina, los cuales son consideradas entidades de propósito especial, dado que la Compañía ejerce el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Megatrading S.A. y los de cada fideicomiso son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Megatrading S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de estos con Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos Villamarina y Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Hipotecaria Villamarina.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

### **2.1 Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros separados y consolidados.**

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

#### **Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de Inversión**

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 27 Entidades de Inversión. Las modificaciones a la NIIF 10 proporcionan una definición de entidad de inversión y requieren que una entidad que cumpla con esta definición, no consolide sus subsidiarias, sino que mida las subsidiarias a valor razonable con cambios en los resultados en sus estados financieros separados y consolidados. La Compañía no tiene subsidiarias consideradas entidades de inversión.

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

La Compañía no 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 reconocidos" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

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

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

La Compañía no 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

## **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

### **2.1 Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros (continuación)**

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 aplican 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*.

### **Modificaciones a la NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura**

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a la NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 39 son más flexibles con el requerimiento de discontinuar la contabilidad de cobertura cuando un derivado, designado como instrumento de cobertura, es novado bajo ciertas circunstancias. Las modificaciones, además, explican que cualquier cambio al valor razonable de los derivados, designados como instrumento de cobertura, producto de la novación debe incluirse en la evaluación y medición de la efectividad de cobertura.

### **CINIIF 21 Gravámenes**

La Compañía no aplicó el CINIIF 21 Gravámenes por primera vez en el presente año. El CINIIF 21 hace referencia a cuándo reconocer un pasivo para pagar un gravamen impuesto por el Gobierno. La interpretación define un gravamen y especifica que el evento obligante que da origen al pasivo es la actividad que genera el pago del gravamen, en conformidad con la legislación. La interpretación proporciona guías para determinar cómo registrar diferentes tipos de gravámenes; en especial, explica que ni la presión económica ni la hipótesis de negocio en marcha implican que una entidad tenga la obligación presente de pagar un gravamen que se producirá por operar en un período futuro.

### **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable**

La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable, excepto por pagos basados en acciones, los cuales están dentro del ámbito de aplicación la NIIF 2; pagos por arrendamientos, los cuales están dentro del alcance de la NIC 17 - Arrendamientos; y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Asimismo, la compañía aplicó la NIIF 13 durante el año 2014, en la parte que es similar a la *NIC 39 Instrumentos Financieros- Reconocimiento y medición*, norma que aún está vigente.

## **2.1. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

*Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros (continuación)*

### **Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de partidas en otro resultado integral**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del período y otro resultado integral" (y el "estado de resultados" pasa a denominarse como el "estado de utilidad o pérdida"). Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del período y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones.

El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período, la utilidad integral y el resultado integral total.

Las mejoras anuales a las NIIF 2009 - 2012 han presentado una serie de modificaciones a las NIIF. Las modificaciones que son relevantes para la Compañía son las modificaciones a la NIC 1 con respecto a cuándo se requiere un estado de situación financiera al principio del período anterior (tercer estado de situación financiera) y las notas relacionadas a presentar.

### **Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de estados financieros**

Las enmiendas especifican que se requiere un tercer estado de situación financiera cuando a) una entidad aplica una política contable retroactivamente o realiza una reexpresión retroactiva o reclasificación de partidas en sus estados financieros, y b) la aplicación retroactiva, reformulación o reclasificación tiene un efecto material en la información contenida en el tercer estado de situación financiera. Las enmiendas especifican que las notas correspondientes, no son necesarias para acompañar el tercer estado de situación financiera. La Compañía no ha realizado cambios retroactivos que requieran la presentación de esta información.

### **Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas**

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

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
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	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados	Julio 1, 2014
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 – 2012	Julio 1, 2014 con excepciones limitadas
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 – 2013	Julio 1, 2014

### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

#### Los requisitos claves de la NIIF 9:

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se

## *Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros (continuación)*

presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5 reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la Obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Gerencia de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **Modificaciones a la NIIF 11 Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas**

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan lineamientos para determinar cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio, según la definición de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios relevantes de contabilidad de combinaciones de negocios de la NIIF 3 y de otras normas (por ejemplo, NIC 36 Deterioro de Activos, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha distribuido la plusvalía en una adquisición de una operación conjunta). Deben utilizarse los mismos requisitos para la formación de una

operación conjunta si, y solo si, un negocio existente es aportado a la operación conjunta por una de las partes que participa en ella.

También se requiere a un operador conjunto, revelar la información relevante solicitada por la NIIF 3 y otras normas de combinación de negocios.

Las modificaciones a la NIIF 11 se aplican de manera prospectiva, para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Gerencia de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

#### **Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Gerencia de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos.

#### **Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41: Agricultura: Plantas Productoras**

Las modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 definen el concepto de planta productora y requieren que los activos biológicos que cumplan con esta definición sean contabilizados como propiedad, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16, en lugar de la NIC 41. El producto agrícola de plantas productoras se sigue contabilizando según la NIC 41. La Compañía no se dedica a actividades agrícolas.

#### **Modificaciones a la NIC 19: Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los empleados**

Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los planes de beneficios definidos, mediante la consideración de si dichos beneficios dependen del número de años de servicio del empleado.

Para las aportaciones que son independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el costo del servicio en el período en el que se preste el servicio o atribuirlos a los períodos de servicio del empleado utilizando el método de la unidad de crédito proyectado, mientras que las aportaciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado.

## **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

### *Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas (continuación)*

#### **2.1.3 Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 – 2012**

- Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 eliminan ciertas inconsistencias en la contabilidad de depreciación y/o amortización acumulada cuando se reevalúa una partida de propiedad, planta y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas clarifican que el importe en libros bruto se ajusta consistentemente con la revaluación de importe en libros del activo y que la amortización y/o depreciación acumulada es la diferencia entre el importe bruto en libros y el importe del activo, luego de considerar las pérdidas por deterioro acumuladas.
- Las modificaciones a la NIC 24 clarifican que una empresa administradora que provee de servicios de personal clave de la gerencia a la entidad que informa, es una parte relacionada de dicha entidad informante. Por consiguiente, la entidad que informa debería revelar como transacciones con partes relacionadas, los importes incurridos para el servicio pagado o por pagar a la empresa administradora por proporcionar servicios de personal clave de la gerencia. Sin embargo, no se requiere la revelación de los componentes de dicha compensación.

La Gerencia de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo en los estados financieros separados y consolidados.

#### **2.1.4 Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013**

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013 incluyen algunas modificaciones a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación.

- Las modificaciones a la NIIF 3 clarifican que esta norma no aplica a la contabilización de formación de todo tipo de acuerdo conjunto en los estados financieros de dicho acuerdo conjunto.
- Las modificaciones a la NIIF 13 explican que el alcance de la excepción del portafolio de inversiones para medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros en una base neta, incluye a todos los contratos que están dentro del alcance de, y contabilizados de acuerdo con la NIC 39 o la NIIF 9, incluso si estos contratos no cumplen con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros establecidas en la NIC 32.
- Las modificaciones a la NIC 40 aclaran que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y, la aplicación de ambas normas puede ser requerida. Por lo tanto, una entidad que adquiera una propiedad de inversión debe determinar si:
  - (a) El inmueble cumple con la definición de propiedad de inversión establecida en la NIC 40 y,
  - (b) La transacción cumple con la definición de combinación de negocios según la NIIF 3

La Gerencia de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

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

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros, en razón a que no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

## 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros, a menos que se indique lo contrario, se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional (moneda de curso legal en el Ecuador) y la moneda de presentación de la Compañía.

## 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible en caja, depósitos a la vista en bancos, incluye los sobregiros bancarios; otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y sin mayores riesgos y con vencimientos originales de tres meses o menos.

## 2.4 Activos y pasivos financieros

### 2.4.1 Clasificación de los instrumentos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de resultados", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de resultados" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y del 2013, la Compañía mantuvo principalmente, activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar".- También la Compañía mantuvo pasivos financieros en las categorías de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes y a promitentes compradores, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, incluso los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, sin incluir a las cuentas por cobrar clientes o promitentes compradores

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, obligaciones fiduciarias, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, incluso por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### 2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

#### Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:



## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

### Medición posterior

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) **Cuentas por cobrar a clientes o promitentes compradores:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes, en el curso normal del negocio. Los intereses devengados correspondientes al financiamiento otorgado a sus clientes para la adquisición de las soluciones habitacionales se presentan en el estado del resultado integral en el rubro Ingresos financieros.
  - ii) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden préstamos entregados a sus compañías relacionadas. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
  - iii) **Otras cuentas por cobrar:** Corresponden a préstamos otorgados a empleados. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) **Préstamos con instituciones financieras y obligaciones fiduciarias:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado del resultado integral en el rubro Gastos financieros.
  - ii) **Cuentas por pagar a proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.
  - iii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Corresponden a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses pues se recuperan en el corto plazo.
  - iv) **Otras cuentas por pagar:** Corresponden a saldos pendientes de pago por retenciones de fondos de garantía por las obras en ejecución y depósitos por confirmar. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

### Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación individual de la cartera, la cual considera la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado del resultado integral. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no se han constituido provisiones en las cuentas por cobrar por no presentar indicios de deterioro.

### Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### 2.5 Costo de obras en proceso

Corresponde a la porción de los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfiere los riesgos y beneficios al comprador de las unidades habitacionales. Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía.

### 2.6 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones mantenidas en su asociada, Etinar S. A., empresa en la que Megatrading S.A. no ejerce influencia significativa sobre sus políticas financieras y operativas, se presentan al costo de adquisición. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo.

### 2.7 Vehículos

Los vehículos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los vehículos se registra con cargo a las operaciones del año en el estado del resultado integral. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de 5 años y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral.- Cuando el valor en libros de un activo de activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.



## 2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

### a. Anticipos de clientes – promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los clientes en calidad de anticipos por concepto del financiamiento de la cuota de entrada por la venta de las soluciones habitacionales, la cual equivale al 30% del precio de venta del inmueble. Se reconoce como ingreso en los resultados del año al momento en que el cliente hace posesión efectiva del inmueble, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente.

### b. Beneficios sociales a los empleados

- Beneficios de corto plazo:

Se registran en el rubro beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en el estado de resultados integrales.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y fondo de reserva: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

- Beneficios de largo plazo:

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no ha constituido provisión para jubilación patronal y desahucio, por no representar un pasivo relevante al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

### c. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultado integrales o directamente en el patrimonio.

- Impuesto a la renta corriente

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% en el año 2014. ( 22%; 2013) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% en el 2014, si las utilidades son reinvertidas formalmente por el contribuyente, durante el año 2014.

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

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

- **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

**d. Distribución de dividendos**

Una distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en el estado de situación financiera, en el momento que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

**e. Reserva legal**

La cuenta Reserva legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la Compañía, la cual debe apropiarse a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social.

**f. Resultados acumulados**

- Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. En razón de resolución específica de la Superintendencia de Compañías, en concordancia con la adopción inicial de las NIIF, la reserva debe ser transferida a Resultados acumulados.

- Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF*, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en compensar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

- Resultados acumulados por las operaciones

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se

**.....POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

compensan con la Reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.



**g. Reconocimiento de ingresos y costos**

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por parte de compañía relacionada, sobre inmuebles de propiedad de terceros o de relacionada, previo acuerdo formal. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro de costo de Obras en Proceso dentro del Activo y los ingresos o valores recibidos de los clientes- promitentes compradores, son registrados como un pasivo a favor de los mismos, mientras dura la construcción de la obra.

En otras ocasiones, ha conseguido el crédito de una entidad financiera, en estos casos la Compañía propietaria del terreno procede a emitir las respectivas escrituras públicas donde formalmente se transfiere la propiedad de las unidades habitacionales al cliente y a la entidad financiera la respectiva hipoteca.

Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año en base a su realización y cuando se devengan.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia de la Compañía, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.- Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles de los activos fijos que se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

**4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

La Compañía está expuesta a riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en tratar de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

**a) Riesgo de mercado:**

Por cada proyecto inmobiliario, se genera la captación de los clientes ó promitentes compradores, por las cuotas de entradas para adquisición de viviendas (cuota inicial), términos que se formalizan en una Escritura de Promesa de Compraventa.- Con el ingreso del dinero anticipado y con capital de trabajo de la Compañía, se inicia la construcción y el avance de construcción de las unidades habitacionales.

Al inicio de la ejecución del proyecto, se aseguran las compras de los principales materiales de construcción, para asegurar los costos en el mercado y con esto no sufrir algún impacto negativo en caso de alguna variación en precios.- Los rubros considerados importantes y críticos son: tuberías, relleno, acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y mano de obra. Durante la ejecución de la obra, se hace seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra, controlando todos estos aspectos se logra, en la mayoría de los casos, salvo situaciones extraordinarias, obtener un resultado acorde a las proyecciones iniciales.

#### b) Riesgo de crédito:

En el desarrollo del proyecto, la Compañía trabaja con los anticipos captados de los clientes en un flujo normal, y de existir algún retraso en la captación, o necesidades mayores de flujos, se recurre a los bancos para obtener créditos que sustenten el déficit transitorio.

Los riesgos mayores sobre crédito, se originan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. Existen ciertos casos de proveedores muy antiguos con una relación contractual y personal muy estrecha con la Compañía y sus altos directivos, además de la conocida experiencia crediticia y/o respaldo financiero de sus representantes, que permite obviar la recepción de pólizas de seguro.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en bancos privados para pagar al vencimiento a proveedores u obligaciones bancarias, inversiones que, además de generar seguridad, permiten obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

#### c) Riesgo de liquidez:

La Compañía fondea su operación, principalmente con la captación de los anticipos de clientes por cada proyecto que ejecuta. Se reciben anticipos y se avanza en la construcción de las unidades de vivienda, esto permite obtener liquidez para cubrir los costos directos e indirectos de cada trabajo. Además, las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Otra fuente de capital de trabajo que la Compañía tiene es su propia liquidez por excedentes de ejercicios anteriores y su patrimonio. En casos esporádicos, se obtienen créditos de corto plazo, tales como sobregiros diarios; o ciertos créditos de mediano plazo para mitigar cualquier desfase en el flujo de caja de alguna obra en particular.

#### d) Administración del riesgo del Patrimonio

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital y sus cuentas patrimoniales son salvaguardar la capacidad de la misma 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.

### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros los que reflejan el valor razonable al cierre de cada ejercicio:

	31-12-2014		31-12-2013	
	CORRIENTE	NO CORRIENTE	CORRIENTE	NO CORRIENTE
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	8.351		432.878	
INVERSIONES	234.765	494.044	309.045	2.373.443
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	448.422	0	1.385.492	0
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES		2.373.443	0	0
ANTICIPOS A PROVEEDORES	58.093	0	37.947	0
CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	1.358.082	0	379.391	0
	<u>2.107.913</u>	<u>2.867.487</u>	<u>2.745.653</u>	<u>2.373.443</u>

**PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO**

PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	236.000	0	0	0
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	5.698	0	47.438	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	63.111	0	209.686	0
CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	2.310.299	0	2.008.638	0
	<b>2.615.108</b>		<b>2.265.782</b>	<b>0</b>

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CAJA	4.050	3.750
BANCOS	5.901	242.624
INVERSIONES	0	234.765
	<u>9.951</u>	<u>481.139</u>
SOBREGIROS BANCARIOS	( 1.400)	( 48.261)
	<u>8.551</u>	<u>432.878</u>

**7. INVERSIONES EN CERTIFICADO DE DEPÓSITO**

Al 31 de diciembre del 2013 el saldo de la inversión en el Banco Internacional era de US\$ 509.945. La inversión correspondía a un certificado de depósito a 125 días plazo con el interés anual del 5,13% inversión que se efectivizó al vencimiento en el 2014.

**8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES- PROMITENTES COMPRADORES**

Al 31 de diciembre del 2014 la cartera de cuentas por cobrar por US\$448.422 y (US\$1.385.492 en el 2013) fueron originadas por la venta de unidades habitacionales del proyecto urbanístico Villamarina, incluye cartera vencida por US\$ 48.993 y US\$32.861 en el 2014 y 2013, respectivamente.- La cartera total fue entregada al "Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Hipotecaria Villamarina" con el propósito de que instrumente una titularización de cartera. La titularización estaba dividida en cuatro series de distintos montos hasta alcanzar el monto autorizado de US\$ 3.000.000, valores que fueron empleados, en su oportunidad para el financiamiento del proyecto.

**9. CREDITO TRIBUTARIO E IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2014 calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 12% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 22% sobre el resto de las utilidades.- En la compañía, a las utilidades de ejercicio 2014 se calculó el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 22% de impuesto a la renta sobre la base imponible.- Sin embargo como este resultado menor que el Anticipo de impuesto a la renta calculado en la declaración del año anterior, por disposiciones legales, pasó a constituirse como Impuesto a la renta del año 2014

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta del año terminado el 31 de diciembre del 2014;

<b>CONCILIACION TRIBUTARIA</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES		73.682	150.801
MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES		( 11.052)	( 22.620)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		<u>62.630</u>	<u>128.181</u>
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES		<u>31.205</u>	<u>4.523</u>
UTILIDAD GRAVABLE		93.835	132.704
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (1)		<u>20.644</u>	<u>29.195</u>
<b>CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA</b>			
RETENCIONES EN LA FUENTE DE AÑOS ANTERIORES			
AÑO 2010		0	1.000
AÑO 2011		0	26
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA			
AÑO 2013		0	24.781
AÑO 2014		<u>12.391</u>	<u>0</u>
		<u>(12.391)</u>	<u>25.807</u>
<b>IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>			
SALDO AL 31-12-2012		0	( 19.569)
IMPUESTO A LA RENTA 2013		0	( 29.195)
IMPUESTO A LA RENTA 2014		<u>( 24.781)</u>	<u></u>
SALDO DICIEMBRE 31		<u>( 24.781)</u>	<u>( 48.764)</u>
MENOS CREDITOS TRIBUTARIOS		<u>12.391</u>	<u>25.807</u>
SALDO POR PAGAR A DICIEMBRE 31		<u>( 12.390)</u>	<u>( 22.957)</u>

En este caso, por disposición legal de la LORTI, el valor del Anticipo por impuesto a la renta del año 2014, calculado en su oportunidad en US\$ 24,781 se constituye en el impuesto a la renta de la compañía por cuanto la base imponible del año 2014, genera un valor menor.

## 10. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

El Costo de Obras en Proceso, al 31 de diciembre del 2014, consistía en los costos acumulados principalmente por reparaciones menores, gastos de administración de condóminos y otros costos en materiales de construcción, accesorios, mano de obra de futuros Conjuntos Residenciales.

	31-12-2013	Adiciones (Transferencias)	31-12-2014
VILLAMARINA	0	264.933	264.933
RIO PORTO	50.876	( 1.312)	49.564
EL FORTIN	114.106	15.872	129.978
TENIS PLAZA	65.920	0	65.920
ISLA MOCOLI	24.002	0	24.002
OTRAS MENORES	48.814	0	48.814
	<u>303.718</u>	<u>279.493</u>	<u>583.211</u>

Al 31 de diciembre del 2013, todos los costos del proyecto inmobiliario se transfirieron a VANTON S.A. compañía propietaria proyecto inmobiliario RIO PORTO

	31-12-2012	Adiciones (Transferencias)	Costo de ventas	31-12-2013
RIO PORTO	5.120.395	(4.376.870)	(692.647)	50.876
EL FORTIN	80.677	33.429	0	114.106
TENIS PLAZA	58.920	7.000	0	65.920
ISLA MOCOLI	22.860	1.142	0	24.002
OTRAS MENORES	0	140.896	( 92.082)	48.814

5.282.850	( 4.194.403)	( 784.729)	303.718
-----------	--------------	------------	---------

## 11. INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIA

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	Participación en el capital social		Valor en libros		Patrimonio (Información referencial)
	31 de diciembre		31 de diciembre		
	2014	2013	2014	2013	
ETINAR S.A.	0	39,64%	0	2.373.443	-
VANTON	50%	0	408	0	3.429
MENPASA	99%	0	792	0	116.079
VIGERANO S.A.	13%	0	489.960	0	2.624.095
HIERROS Y METALES DEL ECUADOR S.A. HIERROMETAL	0,01%	0	1	0	800
DENAPOR S.A.	49%	0	392	0	57.972
ISLANOK S.A.	99,99%	0	2.499	0	2.500
			<u>494.044</u>	<u>2.373.443</u>	<u>2.804.875</u>

Al 31 de diciembre del 2014, las inversiones en acciones de compañías presentadas en los estados financieros separados están contabilizadas al costo por cuanto son acciones de compañías de naturaleza pasiva, que no están cotizadas en Bolsa de Valores o la inversión es inferior al 20% de las acciones de la compañía emisora.- En los casos de mayor participación en las subsidiarias; éstas constituyen compañías que prácticamente están inactivas, con patrimonio no significativo en espera para desarrollar un nuevo proyecto inmobiliario

## 12. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende un terreno en la Urbanización Guayaquil tenis, solar 42 de la Mz E registrada e inscrita en el Cantón Samborombón.

## 13. ANTICIPOS DE CLIENTES – PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

CONCEPTOS	31-12-2013	Anticipos y Pagos recibidos	Devoluciones al Fideicomiso	31-12-2014
POR ESCRITURA PUBLICA	0	937	0	937
FINANCIAMIENTO VILLAMARINA	0	48.839	( 22.200)	26.639
CLIENTES RIO PORTO	0	35.023	( 29.764)	5.259
CLIENTES SCALA	0	214.618	( 188.530)	26.088
	<u>0</u>	<u>299.417</u>	<u>240.494</u>	<u>58.923</u>

  

CONCEPTOS	31-12-2012	Transferencias	Costo de ventas	31-12-2013
CLIENTES RIO PORTO	4.266.594	( 3.573.947)	( 692.647)	0
TENNIS PLAZA	19.117	( 19.117)	0	0
	<u>4.285.711</u>	<u>( 3.593.064)</u>	<u>( 692.647)</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre del 2014 Corresponde a los anticipos y pagos recibidos de los clientes – por créditos directos, valores a su vez entregados al Fideicomiso para cumplir con las obligaciones de la compañía.

Al cierre del año 2013, se transfirió todos los fondos originados por el proyecto Rio Porto y a su vez invertidos en la construcción del Edificio RIO PORTO, ubicado en el solar 12 de la mza. E, urbanización "Guayaquil tenis" en la lotización Manglero del Cantón Samborombón.- Activos y Pasivos transferidos a la compañía VANTON S.A. propietaria del referido proyecto inmobiliario.

#### 14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, Las cuentas por cobrar a las partes relacionadas consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES</b>		
MACCALMEIDA S.A.	142.151	162.301
VIGERANO S.A.	1.000	20.000
ETINAR S.A.	0	189.952
ISLANOCK S.A.	866	866
DENAPOR S.A.	1.001.000	0
VANTON S.A.	206.793	0
ARRECIFE S.A.	312	312
DENTRA S.A.	224	224
HIERRÓS Y METALES S.A.	5.736	5.736
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.358.082</b>	<b>379.391</b>
	(a)	
<b>DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES</b>		
PIERINA MACHIAVELLO NUÑEZ	527.084	0
VALERIA MACHIAVELLO NUÑEZ	1.277.344	0
JOUVIN GUILLERMO ANDRES	569.015	0
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.373.443</b>	<b>0</b>
	(b)	
	<b>3.731.525</b>	<b>379.391</b>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES</b>		
ETINAR S.A.	265.770	0
LIPIDAVA S.A.	33.422	0
BONANOVA S.A.	511.107	359.924
VANTON S.A.	0	1.130.617
DENAPOR S.A.		518.117
<b>SUBTOTAL</b>	<b>810.299</b>	<b>2.008.658</b>
JOSE MACCHIAVELLO	500.000	0
JONES KEVIN	1.000.000	0
	<b>2.310.299</b>	<b>2.008.658</b>
	(a)	

Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden a los saldos pendientes principalmente por préstamos de efectivo efectuadas entre relacionadas y por valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales.- Los saldos por cobrar y por pagar antes indicados no devengan interese.- La Administración estima que serán liquidados en el período siguiente.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las Cuentas por cobrar y Cuentas por Pagar con las compañías relacionadas no estaban aún terminados de analizar y conciliar los auxiliares individuales, existiendo aún ciertas diferencias. La Administración de la Compañía, a la fecha de emisión y aprobación de los adjuntos estados financieros, correspondientes al ejercicio económico 2014, continuaba con la fase final del proceso de conciliación de las referidas Cuentas y de las Transacciones con partes relacionadas.

## 15. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2013	Movimiento neto	31-12-2014
DECIMO TERCER SUELDO	2.166		2.167
DECIMO CUARTO SUELDO	479	768	1.247
VACACIONES	3.412	( 2.412)	1.000
FONDO DE RESERVA	2.000	0	2.000
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	22.620	( 11.568)	11.052
<b>TOTAL</b>	<b>30.677</b>	<b>( 13.212)</b>	<b>17.466</b>

	31-12-2012	Movimiento neto	31-12-2013
DECIMO TERCER SUELDO	344	1.822	2.166
DECIMO CUARTO SUELDO	489	( 10)	479
VACACIONES	2.412	1.000	3.412
FONDO DE RESERVA	0	2.000	2.000
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	139.803	( 117.183)	22.620
<b>TOTAL</b>	<b>143.048</b>	<b>( 112.371)</b>	<b>30.677</b>

## 16. OBLIGACIONES FIDUCIARIAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

		2014	2013
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE FLUJO E INMUEBLES VILLA MARINA	(1)	574.793	766.303
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE CARTERA HIPOTECARIA VILLAMARINA	(2)	403.374	518.356
		978.167	1.284.659
MENOS PORCION CORRIENTE		( 135.398)	( 183.593)
		<b>842.769</b>	<b>1.101.066</b>

(1) Corresponden a préstamos otorgados por este fideicomiso, con vencimientos hasta el año 2017, que generan un interés anual promedio del 11,50%.

(2) Corresponden a valores recibidos que se originaron en obligaciones emitidas por el Fideicomiso y colocados en el mercado de valores, con tasas de intereses que fluctúan entre 8,95%, 11,23 y 11,5%, con vencimiento en octubre del 2017.

## 17. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 40.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0,04 cada una, esto es US\$ 1.600,00 de dólares.

## 18. INGRESOS

Por los años terminados el 31 de diciembre, los ingresos comprendían:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
VENTA DE VILLAS	0	22.519
COMISIONES POR PROMOCION E INTERMEDIACION INMOBILIARIA	0	254.010
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	97.962	49.311
ALICUOTAS POR ADMNSITRACION	41.297	0
INGRESOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS - PASIVO	0	281.507
REGULARIZACION DE PROVISIONES	170.244	
OTROS	1.008	2.774
	<u>310.511</u>	<u>610.121</u>

## 19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Por los años terminados Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	34.948	34.786
HONORARIOS PROFESIONALES	23.520	23.893
SUMINISTROS Y MATERIALES	7.614	1.096
SEGUROS Y REASEGUROS	1.344	0
GASTOS DE GESTION	18.070	40.047
SEERVICIOS BASICOS	57	129
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	87.956	37.147
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	18.091	18.091
	<u>191.600</u>	<u>155.189</u>

## 20. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

a. Código orgánico de la producción, comercio e inversiones (COPCI)

Con fecha diciembre 29 de 2011 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 tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del próximo año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

## ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES continuación

(b) Ley de fomento ambiental y optimización de los ingresos del estado

Con fecha noviembre 24 de 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:

20.

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- 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.

## 21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2014, por cuanto no lo considera necesario.- 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. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

## 22. 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, 18 de mayo del 2015, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos.- Excepto por la Inspección a los estados financieros y a las operaciones de la compañía, que está realizando la Subdirección de Inspección y Control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.- Al 18 de mayo del 2015, la referida Inspección está en proceso y la Administración continúa atendiendo los requerimientos.

  
ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
Representante Legal

  
ING. PILAR ORTIZ PINELA  
Contador RUC # 0913044376001