

**METROS CUADRADOS,  
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.  
MEGAINMOBILIARIA**

## INDICE

Informe de los auditores independientes
Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales
Estados de cambios en el patrimonio neto
Estados de flujos de efectivo
Políticas contables y notas a los estados financieros

### Abreviaturas usadas:

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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

### **METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA**

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

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

#### **Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros**

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

#### **Responsabilidad del auditor**

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

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

estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

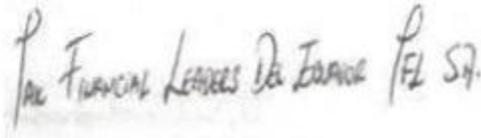
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

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



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



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

Guayaquil, 27 de Abril del 2015

**METROS CUADRADOS,  
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.  
MEGAINMOBILIARIA**

**Estados de Situación Financiera**

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2014	2013
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	61,627	83,536
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto	6	612,949	359,778
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos	12	106,881	353,941
Servicios y otros pagos anticipados		7,399	6,646
Activos por impuesto corriente	7	59,873	74,667
Otros activos corrientes		2,540	3,380
<b>Total activos corrientes</b>		<b>851,269</b>	<b>881,948</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades, planta y equipos, neto	8	665,315	718,979
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P	12	15,029	127,852
Activos intangibles		8,798	13,163
Activos impuesto diferido	7	18,359	23,672
<b>Total activos a largo plazo</b>		<b>707,501</b>	<b>883,666</b>
<b>Total de activos</b>		<b>1,558,770</b>	<b>1,765,614</b>
<b>Pasivos y patrimonio neto</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Obligaciones con instituciones financieras, porción corriente	9	28,586	180,388
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	319,695	334,962
Cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos	12	115,371	295,000
Pasivos acumulados	11	54,858	53,532
Pasivos por impuesto corriente	7	26,113	19,196
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>544,623</b>	<b>883,078</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	9	17,046	32,414
Cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos L/P	12	267,021	98,395
Obligaciones por planes definidos a empleados	13	23,268	17,866
Otras cuentas por pagar L/P	14	387,585	474,163
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>694,920</b>	<b>622,838</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>1,239,543</b>	<b>1,505,916</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital social	15	10,000	10,000
Reserva legal	16	5,000	5,000
Resultados acumulados	17	304,227	244,698
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>319,227</b>	<b>259,698</b>
<b>Total pasivo mas patrimonio neto</b>		<b>1,558,770</b>	<b>1,765,614</b>



Sr. Camilo Mesa Salazar  
Gerente General



Sr. Assad López Púas  
Contador General

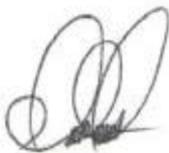
Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS,  
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.  
MEGAINMOBILIARIA**

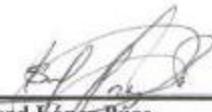
**Estados Resultados Integrales**

**Expresados en dólares**

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2014	2013
Ingresos de actividades ordinarias	18	1,126,599	1,780,522
Otros Ingresos		12,622	304,811
<b>Ingresos Netos</b>		<b>1,139,221</b>	<b>2,085,333</b>
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos administrativos	19	(519,049)	(1,162,530)
Gastos de ventas	19	(480,664)	(760,461)
<b>Utilidad en operación</b>		<b>139,508</b>	<b>162,342</b>
<b>Otros egresos</b>			
Gastos financieros	19	(40,830)	(57,831)
<b>Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>98,678</b>	<b>104,511</b>
Participación de trabajadores	11	(14,802)	(15,677)
<b>Impuesto a la renta:</b>			
Impuesto a la renta corriente	7	(25,379)	(19,817)
Impuestos a la renta diferido	7	1,032	23,672
		<b>(24,347)</b>	<b>3,855</b>
<b>Utilidad del año y resultado integral total</b>		<b>59,529</b>	<b>92,690</b>



Sr. Camilo Mesa Salazar  
Gerente General



Sr. Assad López Púas  
Contador General

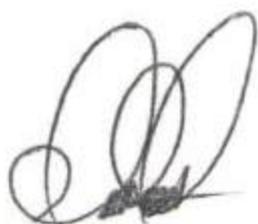
Ver políticas de contabilidad significativas y  
notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS,  
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.  
MEGAINMOBILIARIA**

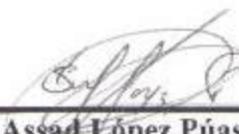
**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto**

(Expresados en dólares)

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Capital social</b>		
Saldo inicial y final	10,000	10,000
<b>Reserva legal</b>		
Saldo inicial y final	5,000	5,000
<b>Resultados acumuladas</b>		
Saldo inicial	244,698	161,791
Ajustes al patrimonio por corrección de errores	-	(9,783)
Resultado integral del período	59,529	92,690
<b>Saldo final</b>	<b>304,227</b>	<b>244,698</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>319,227</b>	<b>259,698</b>



Sr. Camilo Mesa Salazar  
Gerente General



Sr. Assad López Púas  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
y notas a los estados financiero

**METROS CUADRADOS,  
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.  
MEGAINMOBILIARIA**

**Estados de Flujos de Efectivo**

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2014	2013
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1,235,348	2,193,010
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(980,406)	(1,672,392)
Otras entradas y salidas de efectivo	(22,364)	(251,592)
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>	<b>232,578</b>	<b>269,026</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipos	-	(8,007)
Venta de propiedades de inversión	-	348,492
<b>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>340,485</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Pago de préstamos y otros financiamientos	(254,487)	(570,024)
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento</b>	<b>(254,487)</b>	<b>(570,024)</b>
(Disminución) incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(21,909)	39,487
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	83,536	44,049
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>	<b>61,627</b>	<b>83,536</b>



Sr. Camilo Mesa Salazar  
Gerente General



Sr. Assad López Pías  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS,  
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.  
MEGAINMOBILIARIA**

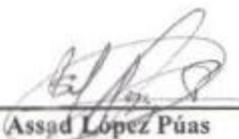
**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto  
provisto en las actividades de operación**

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2014	2013
<b>Resultado integral total</b>	<b>59,529</b>	<b>92,690</b>
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto en las actividades de operación:</b>		
Depreciación de propiedad, planta y equipos	53,664	56,998
Depreciación de propiedades de inversión	-	12,903
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipos	-	(292,237)
Gasto de impuesto a la renta	25,379	19,817
Gasto de participación a trabajadores	14,802	15,677
Plan de beneficios futuros para empleados	7,626	7,828
Ingresos procedentes de ganancias actuariales	(2,933)	-
Pérdida en inversiones en acciones	-	19,950
Efectos por deducciones y liquidación y anticipada de empleados	(1,032)	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Incremento de cuentas por cobrar	96,931	399,913
(Disminución) incremento en proveedores y empleados	(39,854)	152,921
Incremento (disminución) en otros pasivos	18,466	(217,433)
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>	<b>232,578</b>	<b>269,026</b>



Sr. Camilo Mesa Salazar  
Gerente General



Sr. Assad López Púas  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros

## 1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 25 de septiembre de 1998, mediante resolución No. 98-2-1-1-004565 de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de octubre de 1998 bajo la denominación de RONALGROUP S.A.

Con fecha 7 de abril de 1999 la Junta General Extraordinaria Universal de Accionista autorizó el cambio de su denominación a METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA. Este cambio fue aprobado por la Superintendencia de Compañías el 13 de abril del 2000 mediante resolución No. 00-G-IJ-0001834 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 22 de junio del 2001.

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

Nombre del accionista	País	# de Acciones	%
Masa Maldonado Cesar Javier	Colombia	5.000	50%
Salazar Posada Patricia	Colombia	5.000	50%
		10.000	100%

## 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

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

### 2.1 Bases de preparación

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

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

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

## 2.2 Pronunciamientos contables y su aplicación

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

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

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

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

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA**  
**Políticas Contables Significativas**

---

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
--	---

---

NIIF 5 – “Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas”	01-Ene-2016
--	-------------

NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a	01-Ene-2016
---	-------------

NIC 19 – “Beneficios a los Empleados”	01-Ene-2016
---------------------------------------	-------------

NIC 34 – “Información Financiera Intermedia”	01-Ene-2016
--	-------------

---

a. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones vigentes a partir del año 2014:

Enmiendas a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
----------------------	---

---

NIC 32 – “Instrumentos Financieros: Presentación” (Emitida en diciembre de 2011)	01-Ene-2014
---	-------------

NIC 27 – “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 – “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” (Emitidas en octubre de 2012)	01-Ene-2014
---	-------------

NIC 36 – “Deterioro del valor de los Activos” (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014
--	-------------

NIC 39 – “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” (Emitida en junio de 2013)	01-Ene-2014
--	-------------

NIC 19.-. “Beneficios a los empleados” (Emitida en noviembre de 2013)	01-Jul-2014
--	-------------

---

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
---	---

---

NIIF 2 – “Pagos basados en acciones”	01-Jul-2014
--------------------------------------	-------------

NIIF 3 – “Combinaciones de negocios”	01-Jul-2014
--------------------------------------	-------------

NIIF 8 – “Segmentos de operación”	01-Jul-2014
-----------------------------------	-------------

NIIF 13 – “Medición del valor razonable”	01-Jul-2014
--	-------------

NIC 16 – “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 –	01-Jul-2014
--	-------------

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA**  
**Políticas Contables Significativas**

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
"Activos intangibles"	
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas	01-Jul-2014

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

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

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

### 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

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

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

## **2.6 Activos por impuesto corriente**

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, retenciones de IVA e IVA crédito tributario que es registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la Compañía. Estos créditos tributarios son susceptibles de reclamo o de compensación con el impuesto a la renta causado hasta dentro de los tres ejercicios impositivos posteriores y con el IVA dentro de los 5 ejercicios posteriores.

## **2.7 Activos pagados por anticipado**

Los activos pagados por anticipado son cargados a resultados del ejercicio en función del método del devengado.

## **2.8 Propiedades, planta y equipos**

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

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

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

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta. Las tasas de depreciación anual de las propiedades, planta y equipos son las siguientes:

Activos

Tasas

Edificios	5%
Instalaciones	10%
Muebles y Equipos de oficina	10%
Equipos de Computación	33%
Equipos electrónicos	10%
Vehículos	20%

#### 2.9 Deterioro de activos

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

#### 2.10 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

#### 2.11 Pasivos por impuesto corriente

Representa los valores por pagar generados por el IVA en las ventas, por retenciones en la fuente de impuesto a la renta y retenciones de IVA realizadas a los proveedores registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la Compañía. Estos valores retenidos tienen que ser cancelados en el mes siguiente mediante la declaración del formulario 103 y 104 que realiza la Compañía al Servicio de Rentas Internas.

#### 2.12 Provisiones

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

#### 2.13 Obligaciones con instituciones financieras

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

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

## **2.14 Beneficios a los empleados**

### **2.14.1 Jubilación Patronal**

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores (beneficios definidos) sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando en método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

### **2.14.2 Bonificación por Desahucio**

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

### **2.14.3 Participación de Trabajadores**

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

## **2.15 Impuesto a la Renta**

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

**a) Impuesto corriente**

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período, las cuales para los años 2014 y 2013 representan el 22%.

**b) Impuestos diferidos**

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**c) Impuestos corrientes y diferidos**

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

**2.16 Reconocimiento de ingresos**

Se reconocen cuando, como resultado de las transacciones por prestación de servicios, pueden ser estimados considerando el grado de terminación de la prestación a la fecha del balance y es probable que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; adicionalmente, que el grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, puede ser medido con fiabilidad.

**2.17 Costos y gastos**

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

## **2.18 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

## **2.19 Cambios en políticas y estimaciones contables.**

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

## **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgo financiero**

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

#### **(a) Riesgos de mercado**

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

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

#### **(b) Riesgo de crédito**

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

#### **(c) Riesgo de liquidez**

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

### **3.2 Administración del riesgo de capital**

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

### 3.3 Estimación de valor razonable

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

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

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

## 4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

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

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

### (a) Impuestos

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

### (b) Vidas útiles y deterioro de activos.

La valorización de las instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a

utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos. La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichas Propiedades, plantas y equipos al final de cada periodo anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio

**(c) Obligaciones por beneficios por retiros del personal**

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

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

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes de pensión se basan en parte en las condiciones actuales del mercado. Ver Nota 13 que presenta información adicional sobre estas provisiones.

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
<b>Efectivo y equivalente de efectivo</b>		
Caja		
Administración	200	200
City Oficinas	1.810	100
Ocean Suites	400	-
<b>Total caja</b>	<b>2.410</b>	<b>300</b>
<b>Bancos Nacionales:</b>		
Bco. Pichincha Cta.Cte.# 3421332304	6.022	286
Bco. Pichincha Cta.Cte.# 3431430804	7.772	9.978
Bco. Pichincha Cta.Cte.# 3461539804	-	7.176
Bco. Produbanco Cta.Cte. # 02013011045	5	1.610
Bco. Promerica Cta.Cte.# 1038418013	8.621	1.370
Bco. Promerica Cta.Cte.# 1040162012	12.935	23.743
Bco. Promerica Cta.Cte.# 1046448007	83	823
Bco. Promerica Cta.Cte.# 1047427003	11.245	25.076
Bco. Promerica Cta.Cte.# 1051218006	12.534	13.174
<b>Total bancos nacionales</b>	<b>59.217</b>	<b>83.236</b>
<b>Total efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>61.627</b>	<b>83.536</b>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan valores en efectivo en caja y valores disponibles en bancos locales que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

**6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar, neto</b>		
Cuentas por cobrar clientes (1)	7.306	13.284
Cuentas por cobrar empleados (2)	387	1.652
Anticipos entregados (3)	442.293	115.038
Deudores varios (4)	161.963	228.804
Anticipo de comisiones	1.000	1.000
<b>Total clientes y otras cuentas por cobrar, neto</b>	<b>612.949</b>	<b>359.778</b>

(1) Corresponden a facturas pendientes de cobro por gestiones administrativas realizadas al Consorcio Parques Puerto Santa Ana.

(2) Corresponden a préstamos realizados a los empleados así como otros beneficios los mismos que son descontados mensualmente mediante rol.

(3) Corresponden a pagos realizados a proveedores y anticipo de honorarios, que al cierre del ejercicio no han sido totalmente devengados.

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Administración de la Compañía no ha estimado necesario constituir una provisión de cuentas incobrables porque considera que sus cuentas por cobrar son recuperables.

## 7. IMPUESTOS

### 7.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
<b>Activos del impuesto corriente (1)</b>		
Retención en la fuente del impuesto a la renta	59.873	55.871
IVA crédito tributario	-	18.796
<b>Total impuestos activos</b>	<b>59.873</b>	<b>74.667</b>
<b>Pasivos del impuesto corriente (2)</b>		
12% IVA cobrado	22.716	-
Retenciones IVA por pagar	1.543	9.874
Retenciones en la fuente por pagar	1.854	9.322
<b>Total impuestos pasivos</b>	<b>26.113</b>	<b>19.196</b>
<b>Total impuestos activos neto</b>	<b>33.760</b>	<b>55.471</b>

(1) Corresponde a valores de retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta, que no fueron compensadas al cierre del período 2014.

(2) Corresponden a los valores pendientes de pago por IVA generado en las ventas, así como en retenciones en la fuente de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del período 2014 y 2013.

### 7.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

#### Reformas Tributarias

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

Los principales cambios legales fueron:

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

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

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

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

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

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

Se definen las siguientes:

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

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

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.

- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

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

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

**a) Tarifa de Impuesto a la Renta:**

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22% y 25%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se

---

liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 22%.

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

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

c) **Código Tributario:**

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

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

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

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Utilidad antes de impuesto a la renta	83.876	88.834
Otras rentas eventas	-	(292.237)
Gastos no deducibles	31.482	27.283
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	29.039
Participación de trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	39.480
Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	(28.839)	-
<b>Utilidad/Perdida Gravable</b>	<b>86.519</b>	<b>(107.601)</b>
Impuesto mínimo (1)	-	19.817
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>19.034</b>	<b>19.817</b>
Impuesto diferido por amortización de pérdida tributaria	6.345	(23.672)
Impuesto diferido por plan de beneficios futuros para empleados	(1.032)	-
<b>Gasto impuesto a la renta causado corriente y diferido</b>	<b>24.347</b>	<b>(3.855)</b>

Una conciliación entre el impuesto a la renta causado y el saldo a favor de Impuesto a la Renta de la compañía, es como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>19.034</b>	<b>19.817</b>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio corriente	23.036	36.986
Credito tributario de años anteriores	55.871	38.702
<b>Credito tributario de impuesto a la renta</b>	<b>59.873</b>	<b>55.871</b>

### 7.3 Saldo de impuestos diferidos

Los movimientos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
<b>Diferencias temporarias deducibles</b>		
Saldo al principio del año	23.672	9.782
Reverso de impuesto diferido por amortización de pérdidas	(6.345)	(7.810)
Registro de impuesto diferido por amortización de pérdida tributaria 2013	-	23.672
Reverso de impuesto diferido por obligaciones de beneficios definidos a empleados	-	(1.972)
Registro de impuesto diferido por obligaciones de beneficios definidos a empleados	1.032	-
<b>Saldo al final del año activos por impuesto diferido</b>	<b>18.359</b>	<b>23.672</b>

#### 7.4 Tasa Efectiva

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

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Utilidad para provisión antes de impuesto a la renta	83.876	88.834
Impuesto a la renta corriente	25.379	19.817
<b>Tasa efectiva del impuesto</b>	<b>30,26%</b>	<b>22,31%</b>

#### 7.5 Variación de la Tasa Efectiva

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

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
Tasa impositiva legal	22,00%	22,00%
Diferencias permanentes (GND) y amortización de pérdidas	8,26%	0,31%
<b>Tasa efectiva del impuesto</b>	<b>30,26%</b>	<b>22,31%</b>

### 8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013	Tasa anual de depreciación %
<b>Propiedades, plantas y equipos</b>			
Edificios	541.084	541.084	5,00%
Muebles y enseres	54.495	54.495	10,00%
Equipos de oficina	2.532	2.532	10,00%
Equipos de computación	25.872	30.242	33,33%
Vehículos	91.855	91.855	5,00%
Instalaciones	99.411	99.411	10,00%
Equipos electrónicos	8.440	8.440	10,00%
	<b>823.689</b>	<b>828.059</b>	
(Menos) Depreciación acumulada:	(158.374)	(109.080)	
<b>Total propiedades, plantas y equipos</b>	<b>665.315</b>	<b>718.979</b>	

Los movimientos del costo y la depreciación acumulada, fue como sigue:

<b>Costo:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldos al 1 de enero	828.059	853.006
Adiciones, netas	-	8.007
Bajas	(4.370)	(32.954)
<b>Saldo final</b>	<b>823.689</b>	<b>828.059</b>

<b>Depreciación Acumulada:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldos al 1 de enero	109.080	85.036
Gasto del año	53.664	56.998
Bajas	(4.370)	(32.954)
<b>Saldo final</b>	<b>158.374</b>	<b>109.080</b>

Al 31 diciembre del 2014 mantiene Hipoteca abierta por edificaciones a favor del Produbanco-Grupo Proamerica en garantía por los préstamos otorgados, Adicionalmente, la Compañía mantiene reserva de dominio de dos camionetas marca Ford F-150 que son utilizados por la Gerencia debido a que estas fueron adquiridas mediante préstamos del Produbanco-Grupo Promérica, por US\$78,380.

#### 9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31 de diciembre del 2014</b>	<b>31 de diciembre del 2013</b>
<b>Obligaciones financieras</b>		
Banco Produbanco-Grupo Promerica (1)	32.775	200.875
Tarjeta de crédito por pagar (2)	12.857	11.927
<b>Total obligaciones financieras</b>	<b>45.632</b>	<b>218.911</b>
Menos porción corriente del Pasivo a Largo Plazo	28.586	180.388
<b>Total obligaciones financieras L/P</b>	<b>17.046</b>	<b>32.414</b>

(1) Corresponde a préstamos comerciales otorgado por el Produbanco- Grupo Promérica S.A., como se describe a continuación:

Préstamo por US\$ 27.433 a una tasa de interés del 9,76% anual, a 60 meses plazo cuyo vencimiento es el 25 de diciembre del 2016. El saldo de capital al 31 de diciembre del 2014, por este préstamo asciende a US\$ 12.643.

Préstamo por US\$ 27.433 a una tasa de interés del 9,76% anual, a 60 meses plazo cuyo vencimiento es el 25 de diciembre del 2016. El saldo de capital al 31 de diciembre del 2014, por este préstamo asciende a US\$ 12.642.

Préstamo por US\$ 11.158 a una tasa de interés del 9,76% anual, a 36 meses plazo cuyo vencimiento es el 16 de noviembre del 2016. El saldo de capital al 31 de diciembre del 2014, por este préstamo asciende a US\$ 7.490.

(2) Corresponde a la deuda por consumo de la tarjeta corporativa MastecardProdubanco.

Las obligaciones financieras con el Produbanco-Grupo Promérica se encuentran garantizadas con una hipoteca abierta por US\$3,008.627, así como por dos vehículos que mantiene la reserva de dominio de los mismos por US\$ 94.320.

## 10. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar</b>		
Cuentas por pagar proveedores locales (1)	244.043	291.051
Acreedores varios	5.337	37.802
Anticipo de clientes	19.905	-
Intereses por pagar	5.371	6.109
M.I. Municipalidad de Guayaquil (2)(Nota 14)	45.039	-
<b>Total proveedores y otras cuentas por pagar</b>	<b>319.695</b>	<b>334.962</b>

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

(2) Corresponde a la porción corriente de la cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil por la adjudicación de terrenos para proyectos de la Compañía.

## 11. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
<b>Pasivos acumulados</b>		
Remuneraciones adicionales	33.323	26.529
15% de participación de trabajadores (1)	14.802	15.677
Aportes a la seguridad social	5.794	9.180
Otras obligaciones con el IESS	939	768
Comisiones por pagar	-	1.378
<b>Total pasivos acumulados (2)</b>	<b>54.858</b>	<b>53.532</b>

---

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

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

## **12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas, fue como sigue:

	31 de diciembre 2014	31 de diciembre 2013
<b>Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos</b>		
Inmobilmesa S.A.	4.830	-
House & Blinds S.A.	-	30
Bledercorp S.A.	28.927	1.316
Fideicomiso River Tower	90	-
Fideicomiso Ocean Tower y Suits	54.309	54.887
Fideicomiso Mega Plaza Oficinas (City)	10.842	26.920
Fideicomiso Mega Plaza Suits (City)	228	120.788
Fideicomiso Mega Plaza Parqueos (City)	4.418	150.000
Fideicomiso Terrazas del Mar	41	-
Fideicomiso Isla Mocoli	298	-
Fideicomiso Ocean Tower III	600	-
Fideicomiso Hotel Cuenca	2.298	-
<b>Total cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos (1)</b>	<b>106.881</b>	<b>353.941</b>
<b>Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P</b>		
Umatac	-	47.638
Fideicomiso Ocean Tower I y II	698	698
Fideicomiso Mega Plaza Parqueos	-	79.351
Fideicomiso Mega Plaza Hotel	165	165
Fideicomiso Ocean Hotel	14.166	-
<b>Total cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P (2)</b>	<b>15.029</b>	<b>127.852</b>
<b>Total cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P</b>	<b>121.910</b>	<b>481.793</b>
<b>Cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos</b>		
Biepace	17.500	-
Fideicomiso Ocean Tower Suits	18.802	290.000
Fideicomiso Mega Plaza Suite (CITY)	79.069	5.000
<b>Total cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos (3)</b>	<b>115.371</b>	<b>295.000</b>
<b>Cuentas por pagar relacionadas L/P</b>		
Biepace	23.523	23.368
Umatac	120.165	-
Sr. Cesar Mesa	123.333	75.027
<b>Total cuentas por pagar relacionadas L/P (4)</b>	<b>267.021</b>	<b>98.395</b>
<b>Total cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos</b>	<b>382.392</b>	<b>393.395</b>

(1) Corresponden a cuentas por cobrar por préstamos realizados a compañías relacionadas y fideicomisos a corto plazo, las mismas que no cuentan con garantías y no generan intereses, los cuales son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de las Compañías.

(2) Corresponden a cuentas por cobrar Fideicomisos por servicios prestados por asesoría en proyectos y por reembolsos de gastos a largo plazo, las mismas que no cuentan con

garantías y no generan intereses y estos valores son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de las Compañías.

(3) Corresponden a cuentas por pagar a Biepacepor concepto de préstamo, y en lo que respecta a los fideicomisos, corresponden a fondos rotativos que fueron depositados en Metros Cuadrados para la administración de estos fondos, con la finalidad de que con estos recursos económicos se realicen los pagos por los diversos gastos en que llegara a incurrir los fideicomisos para los cuales fueron destinados estos fondos.

(4) Estos valores corresponden a préstamos realizados por partes relacionadas y accionistas, los mismos no devengan intereses y estos valores son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

### 13. OBLIGACIONES POR PLANES DEFINIDOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
<b>Provisión por beneficio a empleados L/P</b>		
Jubilación Patronal	18.507	13.814
Desahucio	4.761	4.051
<b>Total provisión por beneficio a empleados L/P</b>	<b>23.268</b>	<b>17.866</b>

Los movimientos en el valor presente de las obligaciones por planes definidos a empleados, fueron como se muestra a continuación:

	31 de diciembre 2014	31 de diciembre 2014
	Jubilación Patronal	Desahucio
<b>Saldo al inicio del período</b>	<b>13.814</b>	<b>4.051</b>
(+)Costo laboral por servicios actuales	6.659	1.965
(+)Costo financiero	967	281
(+)Perdida (ganancia) reconocidas por ajuste y experiencia	(965)	(1.441)
(-)Efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas	(1.968)	(95)
<b>Saldo al final del período</b>	<b>18.507</b>	<b>4.761</b>

**Jubilación patronal:** De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o Interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de La jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**Beneficios por desahucio:** De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregara el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto sustentada en un estudio actuarial preparada por un profesional independiente.

#### 14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR L/P

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre 2014	31 de diciembre 2013
Otras cuentas por pagar L/P		
Dagasi S.A.	500	500
Grupo Sánchez	25.000	25.000
M.I. Municipio de Guayaquil (1)	362.085	448.663
<b>Total otras cuentas por pagar L/P</b>	<b>387.585</b>	<b>474.163</b>

(1) Corresponde a obligaciones pendiente de pago con el Municipio de Guayaquil por la adjudicación de terrenos para proyectos de la Compañía (Nota 10).

#### 15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 10.00 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una. La participación accionaria está distribuido entre sus accionistas: 50% Cesar Mesa Maldonado S.A. y 50% Patricia Salazar Posada.

#### 16. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

#### 17. RESULTADOS ACUMULADOS

##### Utilidades retenidas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de esta cuenta es por US\$ 304.227 y US\$ 244.698, los mismos que están a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

#### 18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>		
Honorarios River View	35.612	189.872
Honorarios Ocean Tower I II III, Suit y Club	343.313	336.014
Honorarios City Oficinas y Suites	174.170	344.895
Honorarios Mocoli Dptos y Terrenos	119.516	316.481
Honorarios Terrazas del Mar Shargrilla	16.423	114.324
Honorarios Parqueos Mega Plaza	286.858	478.936
Honorarios Hotel Cuenca	37.616	-
Honorarios Parqueo Puerto Santa Ana	113.091	-
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>1.126.599</b>	<b>1.780.522</b>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los principales ingresos de la Compañía fueron generados por honorarios en asesoría de proyectos a fideicomisos.

#### 19. GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2013
<b>Gastos operacionales</b>		
Gastos administrativos	519.049	1.162.530
Gastos de ventas	480.664	760.461
Gastos financieros	40.830	57.831
<b>Total gastos operacionales</b>	<b>1.040.543</b>	<b>1.980.822</b>

Corresponden a los gastos de administración, ventas y financieros incurridos para el normal funcionamiento de la Compañía durante el período 2014.

#### 20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

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

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

**Anexo de Precios de Transferencia:**

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

**Informe Integral de Precios de Transferencia:**

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

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

**21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

**22. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de este informe (27 de abril del 2015), no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros.



Camilo Mesa Salazar  
Gerente General



Assad Lopez Puas  
Contador General