

NIRAVELSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013.

NOTA 01. INFORMACION GENERAL.

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

En la ciudad de Quito, el 2 de febrero de 1999, se constituye la Compañía **NIRAVELSA S.A.** cuyo objeto es la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles. Además de brindar asesoramiento empresarial, económico y técnico a instituciones y sociedades públicas y privadas; la prestación de servicios de administración gerencial; la participación en la implementación de establecimientos industriales, comerciales y productivos en general.

NIRAVELSA S.A. desarrolla actualmente el Proyecto San Martín, que consta de dieciocho torres de departamentos que se van construyendo y comercializando desde hace varios años. Al 31 de diciembre de 2014 se encuentran activadas las torres 1 a la 16, y se encuentra en construcción las torres No. 17 y 18.

Adicionalmente tiene el servicio de arrendamiento de parqueos en base a su propiedad del parqueo del Centro Médico Meditrópoli. Actualmente, la administración de la compañía está analizando la posibilidad de vender el parqueadero como un negocio en marcha y se está evaluando las condiciones del mercado así como las ofertas que se presentarían. Se espera concretar la venta del inmueble en el primer semestre del año 2015, lo cual mejoraría notablemente la liquidez de la empresa y permitiría concluir la obra en el menor tiempo así como iniciar con la cancelación de los créditos que han sido utilizados para el financiamiento del proyecto.

La Compañía **NIRAVELSA S.A.**, no tiene empleados contratados en relación de dependencia. Existe un contrato firmado con la Compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.** con fecha septiembre de 2008, por el cual se le proveen de los servicios de construcción y administración.

Mediante resolución No. SC.DSC.G.13.014 de fecha 02 de diciembre de 2013, se expidió el "Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria". Con resolución No. SC.DSC. G.14.002 de fecha 14 de febrero de 2014 expidió ciertas reformas al reglamento. Entre los requerimientos de este reglamento, se prevee que para operar proyectos inmobiliarios se constituya un Fideicomiso para que administre los valores recibidos por los promitentes compradores. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la compañía ha comercializado la totalidad de las torres.

La compañía se encuentra en trámites para obtener los permisos de habitabilidad otorgados por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicada en Quito, en la Av. Hernández de Girón OE5-106 Y Pedregal.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

1.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Los estados financieros de la Compañía NIRAVELSA S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2014, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía **NIRAVELSA S.A.**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional (International Accounting Standards Board – IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2014, fecha de cierre de los

estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.2 Bases de preparación

En las notas que se detallan a continuación se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2014. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo o valor de realización (inventario) y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.18 y 2.19.

2.3 Empresa en Marcha

Los estados financieros de la Empresa muestran pérdidas acumuladas de USD 1.805.660,65. Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, considerando los posibles cambios en el mercado, indican que la Compañía podrá operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Adicionalmente la Administración considera la posición financiera de la Compañía, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía

2.5 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica 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.

2.6 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

2.7 Equipos

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Ítem</u>	Vida útil (en años)
Muebles, equipos de oficina y herramientas	10
Equipos de computación	3

2.7.4 Retiro o venta de equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.8 Propiedad de Inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para la apreciación del capital. Son contabilizadas usando el modelo del valor razonable.

Las propiedades de inversión son valuadas anualmente y son incluidas en el estado de posición financiera a su precio de mercado abierto, determinado por un avaluador profesional externo, con suficiente experiencia respecto a la localización y la naturaleza de la propiedad de inversión, cuyo estudio se soporta en evidencia del mercado.

Cualquier ganancia y pérdida resultante, sea del cambio en el valor razonable o de la venta de la propiedad es inmediatamente reconocida en pérdidas y ganancias como un cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión.

La Compañía efectuó el avalúo de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

2.9 Instrumentos Financieros

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros al valor razonable contra los resultados
- Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento
- Préstamos y cuentas por cobrar y pagar
- Activos financieros disponibles para la venta

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y plazo de madurez fija, diferentes a préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican en esta categoría si la Compañía tiene la intención y habilidad de mantenerlas hasta la madurez.

Las inversiones hasta el vencimiento son medidas en forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Si hay evidencia objetiva de que la inversión se ha deteriorado, determinada por una calificación de riesgo de crédito externa, el activo financiero es medido al valor presente de los flujos de caja estimados. Cualquier cambio en el valor en libros de la categoría, incluyendo, pérdidas por deterioro, son reconocidos en las pérdidas y ganancias.

Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están registrados en mercados de valores activos. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la compañía y las cuentas por cobrar comerciales caen dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar individualmente significativas se consideran para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos.

Dentro de éstas categorías, las cuentas por cobrar comerciales son montos debidos por los clientes por los servicios prestados o mercadería recibida en el curso ordinario de las operaciones. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando una tasa de descuento adecuada. Si el vencimiento de los cobros es mayor a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía son préstamos por pagar con intereses, cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar con los accionistas. Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

Desreconocimiento

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es desreconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Presentación

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

2.10 Proveedores Nacionales

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.11 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.

2.11.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

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

2.11.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de 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 deben medirse 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.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

2.11.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

2.12 Provisiones

Las 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de

cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.13.1 Inmuebles para la venta

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurren la venta, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del inmueble; con base en tarifas acordadas bilateralmente según.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.14 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.16 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquéllos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar a clientes y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.16.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la

intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.16.4), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.16.2 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.5.

2.16.3 Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

2.16.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se

convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.16.5 Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continua reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

2.17 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.17.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

2.17.2 Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.18 Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos–Recuperación de activos subyacentes	Julio 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y financieros	Enero 1, 2014

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

2.19 Normas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2015
Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015

Las enmiendas de la NIIF 7 Revelaciones - Transferencias de activos financieros incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que incluyen transferencias de activos financieros. Estas enmiendas tienen por objeto proporcionar mayor transparencia en tomo a la exposición al riesgo, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel de exposición permanente sobre el bien. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen uniformemente durante todo el período.

La administración no anticipa que estas enmiendas de la NIIF 7 tendrán un efecto significativo sobre las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, si la Compañía entra en otros tipos de transferencias de activos financieros en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias pueden ser afectadas.

La NIIF 9 Instrumentos financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros y para la baja en cuentas.

- La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición* sean medidos posteriormente a su costo o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos de principal e intereses sobre el

principal pendiente son generalmente medidos a su costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda y las inversiones de capital son medidas a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.

- El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación con la clasificación y la medición de los pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios en resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, según la NIIF 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá 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 cree o amplíe un error contable en los resultados del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero, posteriormente no será reclasificado a resultados. Actualmente, según la NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable con cambios en resultados es reconocido en el resultado del período.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación anticipada.

2.20 Principales cambios de las NIIF 2014.

Los principales cambios de las NIIF 2014 son los siguientes:

- Han existido modificaciones a las NIIF 7, NIIF 9, NIC 19, NIC 36 y NIC 39;
- Se emitió dos juegos de Mejoras Anuales;

- Se emitió una nueva Interpretación—CINIIF 21 Gravámenes

Además existen otros cambios de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que entraron en vigor en los ejercicios 2013 y otras que se deberán implementar para el año 2014 tales como:

NIIF 13 Valoraciones al Valor Razonable

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2013

CINIIF 20 Costes de desmonte en la fase de producción de la superficie minera.

La interpretación es aplicable para los ejercicios anuales iniciados en o con posterioridad al 1 de enero de 2013.

NIIF 10 Estados financieros consolidados.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

NIIF 11 Acuerdos conjuntos.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1 de enero de 2013 NIIF-CNIC).

NIIF 12 Desgloses de participaciones en otras entidades.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014. Los desgloses se deben incluir en el ejercicio comparativo, excepto aquellos relacionados con entidades estructuradas no consolidadas.

NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

NOTA 03. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo

del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Vida útil de equipos

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de equipos y propiedad de inversión al final de cada período anual.

3.3 Valuación de los instrumentos financieros

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

BANCO:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Caja general y Fondos Rotativos	852,00	1.372,00
Efectivo en Bancos Locales (1)	1.657.636,94	355.386,00
Efectivo en Bancos Exterior	4.733,74	2.537,00
Saldo al final del año	1.663.222,68	359.295,00

(1) Corresponde a saldo en la cuenta corriente #3055167504 de Banco Pichincha.

NOTA 05. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar de compañías relacionadas son las siguientes:

POSICION ACTIVA:

NOMBRE	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Anticipos Prinansa S.A (1)	214.660,95	279.440,00
Saldo al final del periodo	214.660,95	279.440,00

POSICION PASIVA:

NOMBRE	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Cuentas por pagar Prinansa S.A. (1)	0,00	48.672,00
Saldo al final del periodo	0,00	48.672,00

POSICION ACTIVA NETA:

Saldo al final del periodo	214.660,95	230.768,00
-----------------------------------	-------------------	-------------------

(1) Valores pendientes por liquidar y pagar a la fecha del informe.

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

NOTA 06. ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de Activos Financieros es como sigue:

EMPRESA:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Documentos y Cuentas x Cobrar Clientes	3.223,57	712,00
Otras cuentas por cobrar	2.717,79	0,00
Seguros y otros pagos anticipados	528,46	0,00
Saldo neto al final del año	6.469,82	712,00

NOTA 07. INVENTARIOS

Corresponde a saldo de Inventarios, un resumen es como sigue:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Inmuebles destinados para la venta. (1)	662.279,22	5.125.360,00
Provisión por desvalorización de inventarios. (2)	(481,96)	(13.688,00)
Obras en proceso. (3)	4.230.581,58	2.302.831,00
Saldo al final del año	4.892.378,84	7.414.503,00

(1) El detalle de los inmuebles disponibles para la venta, se detallan a continuación:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Centro Médico (a)	4.218,37	4.218,00
San Martín Torre 1 y 2 (b)	6.620,40	6.620,00
San Martín Torre 3 (b)	6.486,19	6.486,00
San Martín Torre 4 (b)	2.364,03	2.364,00
San Martín Torre 5 (b)	9.696,84	9.697,00
San Martín Torre 6 (b)	3.981,50	3.982,00
San Martín Torre 7 (b)	3.367,74	3.368,00
San Martín Torre 9 (b)	17.895,98	17.896,00
San Martín Torre 11 (b)	4.375,87	4.376,00
San Martín Torre 12 (b)	2.641,99	2.642,00
San Martín Torre 8 (b)	118.674,26	158.359,00
San Martín Torre 13 (b)	9.014,31	327.426,00
San Martín Torre 14 (b)	22.200,98	471.246,00
San Martín Torre 15 (b)	238.324,47	1.833.151,00
San Martín Torre 16 (b)	212.416,29	2.273.528,00
Total Inventarios	662.279,22	5.125.360,00

- (a) Se encuentra conformado por estacionamientos ubicados en el Centro Médico 2, del complejo Meditrópoli ubicado en la Av. Mariana de Jesús.
- (b) Los Inmuebles del conjunto San Martín se encuentran constituidos por suites, departamentos, parqueaderos, área comunal, bodegas y jardines. Este conjunto se encuentra ubicado en las calles Hernández de Girón y Pedregal.

En 2014, un total de USD 4.563.545,06 millones (USD 2.506.675,00 en 2013) de inventario fue incluido en utilidades y pérdidas como costo de ventas.

- (2) El movimiento de la provisión por desvalorización de inventarios, se resume a continuación:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Saldo al 1 de enero	(13.688,00)	(14.536,00)
Ajuste por aprox. Informe año anterior	0,42	0,00
Mas Provisiones	0,00	(8.869,00)
Menos reversos de provisiones de periodos anteriores	13.205,62	9.717,00
Saldo al 31 de diciembre	(481,96)	(13.688,00)

- (3) El detalle de las Obras en construcción, es como sigue:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Torre 17	1.874.301,70	1.175.278,00
Torre 18	1.622.888,87	467.700,00
Parqueo futuras torres	733.391,01	659.853,00
Total Inventarios	4.230.581,58	2.302.831,00

El movimiento de las obras en construcción se muestra a continuación:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Saldo al 1 de enero	2.302.831,00	3.486.766,00
Más Adiciones	1.794.746,54	3.673.375,00
Capitalización intereses	133.004,04	31.308,00
Menos: Transferencia a inmuebles para la venta	(0,00)	(4.888.618,00)
Saldo al 31 de diciembre	4.230.581,58	2.302.831,00

NOTA 08. IMPUESTOS ANTICIPADOS

A continuación se presenta el detalle de impuestos anticipados:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Retención en la fuente año corriente	0,00	55.320,00
Crédito tributario de Iva	610,16	384,00
Impuesto Plusvalía	7.850,30	530,00
Saldo al final del año	8.460,46	56.234,00

NOTA 09. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/13 OTRO AUDITOR	ADICIONES	DIFERENCIAS APROXIMACION OTRO AUDITOR	SALDO 31/12/14
Muebles y Enseres	414,00		-0,52	413,48
Equipo de Computación	39.134,00		0,24	39.134,24
Herramientas y Equipos	6.624,00		0,16	6.624,16
Equipo de Oficina	339,00		-0,09	338,91
Mejoras Equipo de Computación	164,00		-0,23	163,77
Subtotal	46.675,00		-0,44	46.674,56
Depreciación acumulada	-35.282,00	-7.955,92	2,90	-43.235,02
Total	11.393,00	-7.955,92	2,46	3.439,54

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2014 es de \$ 7.955,92 (\$9.179,16 en el año 2013).

NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión, corresponde a los estacionamientos que se encuentran en el Edificio Meditropoli, y que están destinados para el alquiler de parqueaderos. El movimiento se muestra a continuación:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Saldo al 1 de enero	1.858.872,00	1.864.020,00
Ajuste al Valor Razonable (1)	0,00	(5.148,00)
Ajuste al Valor Razonable (1)	83.798,00	0,00
Saldo al 31 de diciembre	1.942.670,00	1.858.872,00

(1) El valor razonable de la propiedad de inversión ha sido calculado a través de un avalúo practicado por un tasador quien ha considerado las referencias del mercado en la zona por el ejercicio 2014. En el año 2014 se procedió a la reversión considerando un nuevo avalúo, el cual dio una diferencia de \$83.798,00.

Con fecha 2 de marzo de 2015, la compañía cuenta con informe de perito sobre esta propiedad de inversión y en el mismo se determina que el valor del avalúo de US\$ 1.942.670,00.

NOTA 11. OTROS ACTIVOS

El detalle de muebles y equipos y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

NOMBRE:	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Costo oficina temporal	62.621,47	62.621,00
Amortización Acumulada	(31.490,79)	(25.229,00)
Saldo	31.130,68	37.392,00

El cargo a resultados por amortización Construcción Oficina en el año 2014 es de \$ 6.262,15 (\$6.262,15 en el año 2013).

NOTA 12. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

Al 31 de Diciembre del 2014

Acreedor	Tasa de Interés Anual	Deuda Total	Vencimiento Circulante	Vencimiento
Banco Santander	2.15%	4.565.000,00	4.565.000,00	Oct-15
Banco Santander - Intereses		23.348,93	23.348,93	
Total Pasivos Bancarios		4.588.348,93	4.588.348,93	

Al 31 de Diciembre del 2013

Acreedor	Tasa de Interés Anual	Deuda Total	Vencimiento Circulante	Vencimiento
Credit Agricola Miami	3.61%	375.000,00	375.000,00	Ene-14
Banco Santander	2.15%	4.565.000,00	4.565.000,00	Oct-14
Credit Agricole Miami - Intereses		12.314,00	12.314,00	
Banco Santander - Intereses		223.821,00	223.821,00	
Total Pasivos Bancarios		5.176.135,00	5.176.135,00	

NOTA 13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde a saldo de Cuentas y Documentos por pagar el cual se detalla a continuación:

CONCEPTO	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Proveedores Nacionales	11.651,10	27.429,00
Sofía Eastman	0,00	79.066,00
Klassmuebles Cía. Ltda.	51.581,65	0,00
Edimca	16.773,51	0,00
Acreedores Varios	46.695,20	8.871,00
Saldo al final del año	126.701,46	115.366,00

Valores pendientes de pagar a la fecha del informe 16/03/2015.

NOTA 14. ANTICIPO CLIENTES

El saldo al 31 de diciembre de 2014 y 2013 incluye, anticipos recibidos de clientes para la reserva de inmuebles del Conjunto San Martín que adquirirán en el futuro. Esta cuenta está conformada por la aportación de 79 clientes (113 clientes en el 2013).

NOMBRE	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Saldo Inicial	3.190.934,00	2.580.499,00
Anticipos 2014 / Neto	1.273.703,61	610.435,00
Saldo Final	4.464.637,61	3.190.934,00

NOTA 15. PROVISIÓN OBRAS POR REALIZAR

Corresponde al saldo del presupuesto con el cual se activaron las obras y que durante el ejercicio se ha debitado de acuerdo a los pagos realizados a los contratistas.

NOMBRE	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Saldo Construcción Torre 8	9.356,24	9.356,00
Gastos Comunes	132.631,99	158.919,00
Honorarios	18.635,63	156.712,00
Saldo Construcción Torre 13	8.860,23	15.531,00
Saldo Construcción Torre 14	86.109,73	120.889,00
Saldo Construcción Torre 15	202.241,25	316.019,00
Saldo Construcción Torre 16	182.409,76	304.028,00
Saldo Final	640.244,83	1.081.454,00

NOTA 16. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS A LARGO PLAZO

El detalle de cuentas por pagar accionistas a Largo Plazo es el siguiente:

NOMBRE	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
Cafetales Interna	35.000,00	35.000,00
Admiacero Administradora de Empresas del Acero S.A.	35.000,00	35.000,00
Avellán Arteta Silvia Patricia	35.000,00	35.000,00
Geracero Gerencia en Acero	35.000,00	35.000,00
Costo Amortizado	-10.315,77	-26.809,12
Saldo Final	129.684,23	113.190,88

NOTA 17. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre de los años 2014 y 2013, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:

Accionista	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Admiacero Administradora de Empresas del Acero S.A.	2.500	25.00%	2.500,00
Avellán Arteta Juan Jose	2.500	25.00%	2.500,00
Avellán Arteta Silvia Patricia	2.500	25.00%	2.500,00
Geracero Gerencia en Acero	2.500	25.00%	2.500,00
Total	10.000	100.00%	10.000,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

NOTA 18. APOORTE FUTURA CAPITALIZACION

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el aporte para futuras capitalizaciones es el siguiente:

Dólares:

Accionista	Saldo al 31/12/2013	Regulación	Aumento	Saldo al 31/12/2014
Admiacero Administradora de Empresas del Acero S.A.	250.000,00			250.000,00
Avellán Arteta Juan Jose	250.000,00			250.000,00
Avellán Arteta Silvia Patricia	250.000,00			250.000,00
Geracero Gerencia en Acero	250.000,00			250.000,00
Total	1.000.000,00			1.000.000,00

Registro en diciembre del año 2011, hasta la fecha del informe (marzo 16, 2015) no se ha procedido a realizar el aumento.

NOTA 19. RESERVA DE CAPITAL

En esta cuenta se encuentran registrados los ajustes provenientes de la aplicación del sistema de conversión (NEC No. 17).

Según la NEC No. 17 los saldos de la cuentas “RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO” y “REEXPRESION MONETARIA” deben revelarse como parte integrante de la cuenta Patrimonial “CAPITAL ADICIONAL”.

El saldo al 31/12/14 y 31/12/13 asciende a la suma de \$ 443.175,36, el mismo que puede ser utilizado para aumentar el capital previa compensación de las pérdidas.

Según la resolución de la Superintendencia de Compañías SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 14 de abril de 2011 el saldo acreedor de la cuenta “RESERVA DE CAPITAL” podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o saldo deudor de la cuenta “RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF”, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía; no podrá distribuirse como utilidades, ni utilizarse para cancelar el capital suscrito no pagado.

NOTA 20. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF

En esta cuenta se encuentran registrados los ajustes provenientes de la aplicación del sistema de aplicación por primera vez de acuerdo a la NIIF No. 1. El saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es de: \$594.197,36

Según la resolución de la Superintendencia de Compañías SC.G.ICL.CPAIFRS.11.03 del 14 de abril de 2011 el saldo acreedor de la cuenta “**RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF**” debe revelarse como parte integrante de la cuenta Patrimonial.

Su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los socios, no será utilizado en aumentar el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación de éste. Sólo puede ser utilizado para enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico, si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus socios. De registrase un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas: “**RESERVA DE CAPITAL**”. “**RESERVA POR VALUACION O SUPERAUT POR REVALUACION DE INVERSIONES**”.

NOTA 21. VENTAS NETAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas netas y el costo de ventas durante los años 2014 y 2013 se detallan a continuación y corresponde principalmente a ventas de bienes inmuebles y venta de servicios:

DETALLE	31/12/14 Dólares	31/12/13 Dólares OTRO AUDITOR
INGRESOS:		
Ventas Netas de Bienes	5.101.495,20	2.710.739,00
Ventas de servicios	334.547,77	397.473,00
TOTAL	5.436.042,97	3.108.212,00
COSTOS DE VENTA:		
Costo de Ventas inmuebles	4.463.874,67	2.506.675,00
San Martín	100.570,37	0,00
Centro Médico	94.621,41	0,00
TOTAL	4.659.066,45	2.506.675,00
%	85.71%	80.64%

NOTA 22. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la Renta se calcula a la tarifa del 22% (12% si se reinvierte) a las utilidades gravables del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2014.

A partir de julio 2010, los pagos de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de personas naturales residentes en Ecuador o de sociedades domiciliadas en paraíso fiscales o jurisdicciones de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente; de acuerdo a porcentajes establecidos en el nuevo Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno publicado en el Registro Oficial No. 209 del 8 de junio 2010.

De acuerdo a disposiciones del Servicio de Rentas Internas las empresas que se acojan al beneficio del 12% de Impuesto a la Renta deben reinvertir dicho valor hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente posterior al ejercicio económico que se declara, caso contrario deberá pagar la diferencia de impuesto (10%) no calculado y cancelado al SRI más multas e intereses de mora.

Concepto	31/12/2014	31/12/2013
Perdida (Utilidad) ejercicio	555.911.54	3.786,18
15% participación trabajadores		0,00
Diferencia		3.786,18
-) Otras rentas exentas	(83.798.00)	(21.897,90)
+) Gastos no deducibles	30.943.59	17.789,69
+) Gastos no deducibles del exterior	16.493.35	195.978,76
-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	(129.887.62)	(48.914,18)
Pérdida (Utilidad) gravable	389.662.86	146.742,55
Impuesto renta causado	85.725.83	32.283,36
Anticipo a la renta determinado en declaración año anterior	58.726.58	55.324,62
-) Anticipo IR pagado	(58.196.18)	(55.319,02)
-) Retenciones en la fuente	(7.319.89)	(530,41)
-) Retenc. Fte. años anteriores		
Impuesto renta por pagar	27.529.65	
Saldo a favor	0.00	(524,81)

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2011 al 2014.

22.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 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 año 2013. Al 31 de diciembre del 2013, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- 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.

22.2 Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento.

Se publicó en el Registro Oficial Nro. 405 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2014, la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, así como, su Reglamento, publicado en el Registro Oficial Nro. 407 (tercer Suplemento) del 31 de diciembre de 2014.

Entre los cambios más importantes a resaltar están:

- La creación del concepto de “residente fiscal”, que se entenderá como los conceptos de residencia y domicilio del sujeto pasivo

- Se agregan al concepto de “ingresos para tributación por concepto de Impuesto a la Renta” a los siguientes:

Ingresos percibidos por las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capitales u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

El incremento patrimonial no justificado

Cualquier otro ingreso que perciban las sociedades y las personas naturales o extranjeras residentes en el Ecuador

- Se realizan los siguientes cambios en las exenciones al Impuesto a la Renta (IR), donde los siguientes tipos de ingresos ya no se encuentran exentos al pago del mismo:

Dividendos y utilidades si se reparten a otras sociedades donde el beneficiario efectivo en los términos del reglamento es una persona natural residente en el Ecuador.

Toda venta de acciones y participaciones.

Ingresos recibidos mediante fideicomisos mercantiles asociados al desarrollo de actividades empresariales o negocios en marcha, o cuyos beneficiarios sean personas naturales sociedades residentes, constituidas o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición.

Rendimientos financieros en depósitos a plazo pagados a sociedades o instituciones financieras, o a personas naturales residentes o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición.

- Se agregan al grupo de exenciones al pago de IR los siguientes ingresos:

Transferencias económicas directas no reembolsables que entregue el estado a personas naturales o sociedades dentro de planes y programas de agroforestería, reforestación o similares creados por el estado.

Los rendimientos financieros originados de la deuda externa pública.

Inversiones productivas nuevas en sectores económicos denominados por la ley como industrias básicas; y será extendido por 10 años contados desde el primer año que se generen ingresos atribuibles a dicha nueva inversión.

- Respecto a los gastos sujetos a deducciones al pago de IR, se eliminan los siguientes:

Aquellos derivados de contratos de arrendamiento mercantil (leasing).

La depreciación de activos revaluados: ya no es deducible la parte revaluada (solo deducible la depreciación sobre el valor antes del revalúo).

Sueldos mayores a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo

Gastos en promoción y publicidad de alimentos y productos de consumo humano nocivos para la salud

Pérdidas ocasionadas por venta de acciones, participaciones u otros derechos representativos del capital

Para activos intangibles con vida útil indefinida, la amortización no será deducible.

Respecto a pagos al exterior, sobre todo a seguros y reaseguros se establece que:

Serán deducibles el 75% de las primas de cesión o reaseguros contratados con empresas no establecidas o sin representación permanente en el país, siempre que no supere el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros; en caso de superarlo, solo será deducible el 50%

Si la sociedad reaseguradora estuviese constituida o sea residente fiscal en un paraíso fiscal o en alguna jurisdicción de menor imposición, se retendrá el 100% del pago realizado.

- De igual manera, se agregan las siguientes gastos a las posibles deducciones de pago al IR:

100% de deducción para micro y pequeña empresas de los siguientes gastos:

Adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica generadora de renta

Contratos de arrendamiento mercantil o leasing

Promoción y Publicidad

- Respecto al impuesto a la renta único para el sector bananero:

Venta local de banano producido por el mismo sujeto pasivo: tarifa será hasta un 2% de las ventas brutas, calculadas con precios no menores al precio mínimo de sustentación establecido por el MAGAP. Esta misma tarifa se aplica para la exportación de banano no producido por el mismo sujeto pasivo

Otros subsectores del sector agropecuario, pesquero o acuacultor podrán acogerse a este régimen mediante orden por decreto ejecutivo.

- Respecto al sector de la construcción:

Contribuyentes asociados al sector de la construcción no obligados a llevar contabilidad, o la misma no se ajuste a las disposiciones técnicas contables legales, se presumirá que la base imponible es igual al 15% del total del contrato.

- Otras modificaciones al Impuesto a la Renta:

El valor será de 25% sobre la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares que sean residentes o se encuentren establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menos imposición. Si dicha

participación excede del 50%, la tarifa del 25% será aplicable a toda la base imponible.

Aplicará de igual manera la tarifa del 25% a toda la base imponible de la sociedad que incumpla en el deber de informar sobre su composición societaria, sus partícipes, constituyentes o beneficiarios, según lo establezca el régimen de la ley.

Préstamos a socios, beneficiarios o partícipes partes relacionadas será tomado como adelanto de pago de dividendos, y se realizara la debida retención del caso.

Los ingresos gravables de no residentes que no sean atribuibles a establecimientos permanentes, pagaran la tarifa de 25 %.

Si los ingresos referidos son percibidos por personas residentes, constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, se les atribuirá retención del 25%.

Cuando una sociedad no informa de toda la composición societaria o sus partícipes, se transforma en responsable por el pago del impuesto y deberes del socio u socios de los cuales no se haya dado información.

NOTA 23. RESERVA LEGAL

De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor del diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

NOTA 24. GARANTIAS Y CONVENIOS

Garantías

Al 31 de diciembre de 2014 se mantienen pólizas de confianza emitidas a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para la construcción de torres y área comunal, el detalle se muestra a continuación:

Beneficiario	Proyecto	Monto	Vencimiento
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Torre 15, 16,17, 18	133,693	2014
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Área Comunal	29,964	2014

Convenios

Al 31 de diciembre de 2014 se tiene celebrado el siguiente contrato de Servicios Profesionales de Construcción con Prinansa, desde el 01 de septiembre de 2008, cuyo objeto es la construcción, dirección y coordinación de las distintas tareas técnicas que requiera el proyecto que consta de 18 torres.

Los honorarios profesionales por los trabajos encomendados, serán del 8,5% del costo directo de la obra más IVA.

El contratista se hará cargo bajo su rol patronal, a los trabajadores que utilice en la obra a partir de la fecha del contrato, por lo que los trabajadores no tendrán ninguna relación de dependencia con el contratante. El contratista empezara a facturar sus honorarios a partir de enero de 2009.

El plazo de ejecución del proyecto, se determinará por intercambio de cartas entre las partes, de acuerdo a las etapas que se establezcan de común acuerdo entre las partes y comenzará a regir desde la fecha de Permiso de Construcción.

NOTA 25. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

25.1 Objetivos y políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

25.2 Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

El valor libros de los activos financieros que se muestra en las nota 5 y 6 es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2014 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a los clientes.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

25.3 Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

NOTA 26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión del informe (marzo 16, de 2015) se ha producido el siguiente hecho:

FACTURACIÓN ELECTRÓNICA

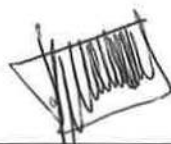
En marzo del 2012 la administración tributaria emitió la resolución NAC-DGERCGC12-00105, en la cual estableció las normas para la implementación del esquema de la emisión electrónica de comprobantes de venta (facturas, comprobantes de retención, guías de remisión, notas de crédito y notas de débito).

En la resolución No. NAC-DGERCGC13-00236 de mayo de 2013 emitida por el Servicio de Rentas Internas se dispone que los contribuyentes pasivos que emitan comprobantes de ventas de manera electrónica están en la obligatoriedad de ingresar al esquema de facturación y con Resolución Nro. NAC-DGERCGC14-00366 – R.O. 257 (30-05-14), se cambió las fechas para iniciar con el esquema de facturación electrónica de conformidad con el siguiente calendario.

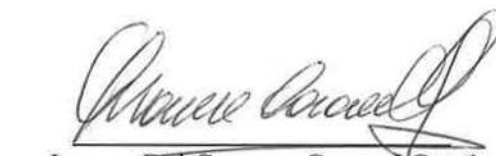
FECHA DE INICIO	SUJETOS PASIVOS	
1	A partir de: 01/08/2014	* Sociedades emisoras y administradoras de tarjetas de crédito
2	A partir de: 01/10/2014	* Instituciones financieras bajo el control de la Superintendencia de Bancos y Seguros excepto mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda y sociedades emisoras y administradoras de tarjetas de crédito. * Contribuyentes Especiales que realicen, según su inscripción en el RUC actividades económicas correspondientes al sector telecomunicaciones y subsector: televisión pagada. * Exportadores calificados por el SRI como contribuyentes especiales.
3	A partir de: 01/01/2015	* Los demás contribuyentes especiales no señalados en los grupos anteriores. * Contribuyentes que posean autorización de impresión de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios, a través de sistemas computarizados (autoimpresores). * Contribuyentes que realicen ventas a través de internet. * Los sujetos pasivos que realicen actividades económicas de exportación.

NOTA 27. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha febrero 27 de 2015 y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.



Jose Miguel Coo Miranda
REPRESENTANTE LEGAL



Ivonne Del Carmen Coronel García
CONTADORA GENERAL