INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre 2014	31 de Diciembre 2013
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	6	5.004	2.442
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	7	95.136	82.486
Otras cuentas por cobrar	8	46.927	86.375
Inventarios	9	125.243	259.364
Activos por impuestos corrientes	10	254.878	231.238
Total activos corrientes		527.188	661.905
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, planta y equipo	11	7.979.647	8.332.324
Total activos no corrientes		7.979.647	8.332.324
Total activos		**8.506.835**	**8.994.229**
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	12	77.487	143.482
Cuentas por pagar comerciales	13	157.867	155.400
Otras cuentas por pagar	14	1.336.936	1.652.583
Pasivos por impuestos corrientes	10	110.529	75.923
Total pasivos corrientes		1.682.819	2.027.388
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	12	9.296	78.947
Pasivos por impuesto diferido	15	1.327.531	1.422.258
Total pasivos no corrientes		1.336.827	1.501.205
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	21	800	800
Reservas	22	88	88
Resultados acumulados	23	5.486.301	5.464.748
Total patrimonio		5.487.189	5.465.636
Total pasivos y patrimonio		**8.506.835**	**8.994.229**

Gastón Cevallos
Gerente General

Erika Saltos
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	**2014**	**2013**
Ingresos de actividades ordinarias	*16*	829.466	711.358
Costo de ventas	*17*	(134.121)	(92.989)
GANANCIA BRUTA		695.345	618.369
Gastos de administración	*18*	(629.793)	(609.004)
UTILIDAD OPERACIONAL		65.552	9.365
Otros ingresos y gastos:			
Gastos financieros		(63.787)	(62.275)
Otros ingresos netos de gastos		39.128	56.370
Otros gastos		(37.010)	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		3.883	3.460
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	*19*	(77.057)	(75.681)
Diferido	*15*	94.727	72.570
Utilidad del período		**21.553**	**349**
Utilidad del período atribuible a los propietarios		**21.553**	**349**

Gastón Cevallos
Gerente General

Erika Saltos
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	*Nota*	Capital pagado	Reservas		Resultados acumulados		Total
			Reserva legal	Reserva facultativa y estatutaria	Resultados acumulados	Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez	
Saldos al 31 de diciembre del 2012	*21 a 23*	**800**	**5**	**83**	**(759.492)**	**6.223.891**	**5.465.287**
Utilidad neta					349		349
Saldos al 31 de diciembre del 2013	*21 a 23*	**800**	**5**	**83**	**(759.143)**	**6.223.891**	**5.465.636**
Utilidad neta		-			21.553		21.553
Saldos al 31 de diciembre del 2014	*21 a 23*	**800**	**5**	**83**	**(737.590)**	**6.223.891**	**5.487.189**

Gastón Cevallos
Gerente General

Erika Saltos
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en U.S. dólares)

	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	816.465	736.664
Pagado a proveedores y empleados	(520.591)	(448.888)
(Utilizado en) recibido de otros	(157.667)	151.381
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	**138.207**	**439.157**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedad y equipo	-	(307)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**-**	**(307)**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Utilizado en obligaciones financieras	(135.645)	(482.468)
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	**(135.645)**	**(482.468)**
EFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto durante el año	2.562	(43.618)
Saldos al comienzo del año	2.442	46.060
Saldos al final del año	**5.004**	**2.442**

(Continúa...)

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en U.S. dólares)

	2014	2013
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	21.553	349
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	106.382	109.534
Provisión cuentas incobrables	351	-
Impuesto a la renta diferido	(94.727)	(72.571)
Impuesto a la renta corriente	27.366	36.024
Venta de activos fijos	67.776	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(13.001)	25.306
Otras cuentas por cobrar	39.447	(51.003)
Inventarios	134.121	92.990
Activos por impuestos corrientes	(23.640)	4.185
Cuentas por pagar comerciales	2.467	76.785
Otras cuentas por pagar	(137.128)	235.708
Impuestos por pagar	7.240	(18.150)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	**138.207**	**439.157**

Gastón Cevallos
Gerente General

Erika Saltos
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Políticas contables significativas	- 10 -
3.	Estimaciones y juicios contables	- 16 -
4.	Gestión del riesgo financiero	- 16 -
5.	Instrumentos financieros	- 18 -
6.	Efectivo	- 18 -
7.	Cuentas por cobrar no relacionados	- 19 -
8.	Otras cuentas por cobrar	- 20 -
9.	Inventarios	- 20 -
10.	Impuestos corrientes	- 20 -
11.	Propiedad, planta y equipo	- 21 -
12.	Obligaciones bancarias	- 22 -
13.	Cuentas por pagar comerciales	- 22 -
14.	Otras cuentas por pagar	- 23 -
15.	Impuestos diferidos	- 23 -
16.	Ingresos	- 23 -
17.	Costo de ventas	- 24 -
18.	Gastos administrativos	- 24 -
19.	Impuesto a la renta	- 24 -
20.	Precios de transferencia	- 26 -
21.	Capital social	- 27 -
22.	Reservas	- 27 -
23.	Resultados acumulados	- 27 -
24.	Eventos subsecuentes	- 27 -
25.	Aprobación de los estados financieros	- 27 -

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A.

1. Información general

INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 10 de noviembre de 1999, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

Las operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la realización de proyectos de carácter inmobiliario como son: compra y venta de terrenos, construcción de urbanización de interés social y particular, edificios, casas y centros comerciales, adquisición y venta de inmuebles y departamentos de propiedad horizontal.

Actualmente la Compañía tiene la propiedad de varios locales del Centro Comercial Ventura Mall, sobre los que recibe ingresos por arrendamiento y otros se encuentran disponibles para la venta.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

2.3 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos con fiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.4 Inventarios

Corresponde al valor de los locales que se encuentran disponibles para la venta y están registrados a su costo de construcción.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta bienes
Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

Venta de servicios
Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

Arrendamientos operativos
Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

2.6 Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

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 imponibles. 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.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.7 Propiedad, planta y equipo

Los terrenos, edificios y locales comerciales que son usados para le venta de bienes y prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Locales comerciales	75 años
Vehículos	20 años
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria	10 años
Equipo de telecomunicaciones	10 años
Equipo de computación	3 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

2.8 Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

2.9 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.

2.10 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

2.11 Cambios de políticas y estimaciones contables.

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

2.12 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.14 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA ITALIA INMOTALIA S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2014.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigor	Fecha estimada aplicación en la Compañía
NIIF 14 – Cuentas regulatorias diferidas	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Cambios en NIC 16 y 38 – Métodos de depreciación	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigor	Fecha estimada aplicación en la Compañía
Cambios NIIF 11 – Adquisición interés en negocios conjuntos	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Venta o contribución de activos entre inversor y participada	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Cambios NIC 41 – Tratamiento de activos biológicos maduros	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
Estados Financieros Separados: método de la participación	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
NIIF 15 – Ingresos de contratos con clientes	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
NIIF 9 – Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
Cambios NIIF 9 - Deterioro de activos financieros y clasificación de activos y pasivos financieros	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

3.1 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.7 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, mismos que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos

riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía, además de involucrarse únicamente con partes solventes y obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	(USD$1.155.630)
Índice de liquidez	(0,31) veces
Pasivos totales / patrimonio	0.55 veces
Deuda financiera / activos totales	-1%

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2014, La Compañía presenta un déficit de capital de trabajo por aproximadamente US$ 1.155.630. Este déficit se origina en parte por el financiamiento obtenido de varias instituciones financieras, el mismo que según la Gerencia será superado en el corto plazo y para el cual se están considerando medidas correctivas que permitirán mejorar esta situación.

5. Instrumentos Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Notas	***31 de Diciembre***	
		2014	***2013***
Activos financieros:			
Costo amortizado:			
Efectivo	*6*	5.004	2.442
Cuentas por cobrar comerciales	*7*	95.136	82.486
Otras cuentas por cobrar	*8*	46.927	86.375
Total		**147.067**	**171.303**
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar comerciales	*13*	157.867	155.400
Otras cuentas por pagar	*14*	1.336.936	1.652.583
Préstamos	*12*	77.487	143.482
Total		**1.572.290**	**1.951.465**

6. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2014	**2013**
Bancos	5.004	2.442
Total	**5.004**	**2.442**

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

7. Cuentas por cobrar no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre 2014	2013
Cuentas por cobrar cliente valor único mensual	91.922	76.660
Cuentas por cobrar clientes locales	4.872	7.132
Provisión cuentas incobrables	(1.658)	(1.306)
Total	**95.136**	**82.486**

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 60 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

El detalle de saldos en mora pero no deteriorados se presenta a continuación:

	31 de Diciembre 2014	2013
De 60 a 90 días	16.794	1.252
De 90 a 120 días	1.542	3.084
De 120 días en adelante	6.807	60.143
Total	**25.143**	**64.479**

Antigüedad de cuentas por cobrar deterioradas

Las cuentas por cobrar deterioradas se componen principalmente de saldos por cobrar a clientes con una antigüedad superior a 60 días.

Movimiento de provisión para cuentas por cobrar deterioradas

La variación del saldo de la provisión para cuentas incobrables se detalla a continuación:

	31 de Diciembre 2014	2013
Saldo al inicio	1.306	1.306
Pérdidas por deterioro reconocida en el período	352	-
Total	**1.658**	**1.306**

8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los saldos de otros activos financieros se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2014	**2013**
Anticipo proveedores	46.927	86.375
Total	**46.927**	**86.375**

9. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2014	**2013**
Inventarios locales	125.243	259.364
Total	**125.243**	**259.364**

El costo de los inventarios reconocido en el gasto durante el año 2014 y 2013 fue de USD$ 134.121 y USD$ 92.989 respectivamente.

La totalidad de inventarios se espera recuperar en un período no mayor a 12 meses.

10. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	**2013**
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto al valor agregado	205.108	231.238
Impuesto a la renta	49.770	-
Total activos por impuestos corrientes	**254.878**	**231.238**
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	98.196	51.151
Impuesto al valor agregado	12.333	24.772
Total pasivos por impuestos corrientes	**110.529**	**75.923**

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

11. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

¶

	31 de Diciembre	
	2014	**2013**
Locales comerciales	7.021.344	7.205.782
Terreno	1.280.459	1.319.426
Vehículo	39.277	39.277
Muebles y enseres	4.139	88.061
Maquinaria	3.758	25.652
Equipo de telecomunicaciones	3.185	3.185
Equipo de computación	307	307
Depreciación acumulada	(372.822)	(349.366)
Total	**7.979.647**	**8.332.324**

	2014			
Descripción	**Saldo al inicio del año**	**Adiciones**	**Ventas**	**Saldo al final del año**
Locales comerciales	7.205.782		(184.438)	7.021.344
Terreno	1.319.426		(38.967)	1.280.459
Muebles y enseres	88.061		(83.922)	4.139
Vehículo	39.277			39.277
Maquinaria	25.652		(21.894)	3.758
Equipo de telecomunicaciones	3.185			3.185
Equipo de computación	307			307
Total	**8.681.690**		**(329.221)**	**8.352.469**
Depreciación acumulada	(349.366)	(106.382)	82.926	(372.822)
Total	**8.332.324**	**(106.382)**	**(246.295)**	**7.979.647**

Descripción	2013 Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Locales comerciales	7.205.782		7.205.782
Terreno	1.319.426		1.319.426
Muebles y enseres	88.061		88.061
Vehículo	39.277		39.277
Maquinaria	25.652		25.652
Equipo de telecomunicaciones	3.185		3.185
Equipo de computación	-	307	307
Total	**8.681.383**	**307**	**8.681.690**
Depreciación acumulada	(239.832)	(109.534)	(349.366)
Total	**8.441.551**	**(109.227)**	**8.332.324**

12. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

Concepto	31 de Diciembre 2014	2013
Corriente		
Sobregiro bancario	7.163	9.270
Banco Bolivariano	55.732	121.163
Mantiene una tasa de interés 11.08% con un vencimiento en marzo del 2014.		
Banco Internacional	14.592	13.049
Mantiene una tasa de interés 11.83% con un vencimiento en julio de 2016.		
Total corriente	**77.487**	**143.482**
No corriente		
Banco Bolivariano	-	55.732
Banco Internacional	9.296	23.215
Total no corriente	**9.296**	**78.947**

El préstamo que se mantiene con el Banco Bolivariano corresponde a préstamos hipotecarios comunes de los cuales se presenta como garantía dos hipotecas por un valor de US$475.276.

13. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre 2014	2013
Proveedores	157.867	155.400
Total	**157.867**	**155.400**

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

14. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

Descripción	31 de Diciembre 2014	2013
Crédito del exterior	601.865	555.380
Anticipo clientes venta locales	453.016	877.582
Provisión honorarios	216.938	155.938
Intereses préstamos por pagar	48.306	41.800
Garantías	15.968	16.829
Depósitos por identificar	843	4.916
Canje	-	138
Total	**1.336.936**	**1.652.583**

Créditos del exterior que mantiene con International Asset Allocations S.A. a una tasa de interés del 8.02%.

15. Impuestos diferidos

Pasivo por impuestos diferido

El saldo de pasivos por impuestos diferidos se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de Propiedad, planta y equipo por efectos de aplicación por primera vez de NIIF'S.

16. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2014	2013
Arriendo locales	332.837	342.175
Ingresos por venta de locales	486.288	365.065
Publicidad	10.341	4.119
Total	**829.466**	**711.359**

17. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2014	2012
Costo de ventas inmuebles	134.121	98.989
Total	**134.121**	**98.989**

18. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2014	2013
Mantenimiento	220.852	189.558
Servicios y honorarios	138.176	166.547
Depreciación	106.382	109.534
Contribuciones	64.913	39.833
Generales	48.272	46.349
Publicidad	26.351	31.796
Gestión	6.475	9.168
Gastos SRI	9.558	7.480
Otros gastos	4.657	5.350
Gastos legales	4.157	3.390
Total	**629.793**	**609.005**

19. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

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

Descripción	2014	2013
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	3.882	3.460
Más gastos no deducibles	346.375	340.546
Base imponible	**350.257**	**344.006**
Impuesto a la renta calculado por el 22%	77.057	75.681
Anticipo calculado	49.471	49.550
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	**77.057**	**75.681**

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	2014	2013
Saldo inicial	36.023	-
Provisión del año	77.057	75.681
Pagos efectuados	(36.023)	(49.471)
Compensación con retenciones	(49.691)	(21.193)
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	31.006
Saldo final	27.366	36.023

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2014, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD$49.471; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD$77.057. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US$77.057 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2012 al 2014.

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 el siguiente:

- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades establecida es del 22% para el año 2013 y 2014.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

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

Efectos tributarios de la revaluación – decreto ejecutivo No. 1180

Con fecha 19 de junio del 2012, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual señalaba que el gasto por depreciación de activos revaluados debía ser considerado como no deducible para fines impositivos.

La Compañía optó por considerar como como gasto no deducible para la base imponible de impuesto a la renta el valor de la depreciación de la revaluación de propiedad, planta y equipo realizada en la fecha de transición a NIIF; por lo tanto mantendrá el saldo del pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

Efectos de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal –

- En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la ley, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a 10 años, contados desde el primer año en el que se generan ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Este plazo se ampliara por 2 años más en el caso que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

20. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos ($ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas

- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América ($ 6.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

21. Capital social

El capital suscrito y pagado consiste de 800 acciones de US$1,00 como valor nominal unitario.

22. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

23. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

24. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros 30 de marzo del 2015, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

25. Aprobación de los estados financieros

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

Gastón Cevallos
Gerente General

Erika Saltos
Contador General