

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A., fue constituida en la República del Ecuador el día 21 de marzo del año 2001, su actividad principal es la estructuración, promoción y administración de proyectos inmobiliarios.

Como parte de su estrategia operativa, la Compañía constituye fideicomisos a los cuales encarga la administración del proceso de construcción y comercialización, con la supervisión de la Compañía que participa generalmente como constituyente promotor.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Romero & Pazmiño Ingeniería Inmobiliaria S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Traducciones en moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando ocurren, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que puedan resultar del cobro o pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados integrales.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y depósitos a la vista en instituciones bancarias e inversiones financieras líquidas, que se pueden convertir rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días.

d) Activos y pasivos financieros

Clasificación -

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" y "préstamos y cuentas por cobrar" y. De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "préstamos y otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Representados en el estado de situación financiera por las inversiones en fideicomisos. Los cuales son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía. Un instrumento financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo o en el reconocimiento inicial forman parte de un portafolio de idénticos instrumentos financieros que la Compañía administra en forma conjunta y que ha tenido un patrón de toma de beneficios en el corto plazo. Los cambios en su valor razonable se registran en resultados.

Préstamos y cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera principalmente por cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a fideicomisos y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos y otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por préstamos, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a fideicomisos y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

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

Medición inicial -

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

Medición posterior -

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Posterior a su reconocimiento inicial se mide el valor razonable de las inversiones en fideicomisos dependiendo de la intención de la Administración sobre los mismos y la pérdida o ganancia se registra en resultados.

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

Préstamos y otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

e) Baja de activos y pasivos financieros

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

f) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

g) Deterioro de activos financieros

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital e intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

h) Propiedades y equipo

Se muestra al costo atribuido según la adopción por primera vez de las NIIF para Pymes. Menos la depreciación acumulada.

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

La depreciación se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, así como las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u> <u>(años)</u>
Edificio	30
Equipo de computación	3
Equipo de oficina	10
Muebles de oficina	10
Vehículos	10

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

i) Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

j) Impuesto a la renta corriente

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

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2013 – 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2013 – 12%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% (2013 – 22%) sobre las utilidades gravables puesto que este fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

k) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

l) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. Los criterios específicos de reconocimiento de los distintos tipos de ingresos son mencionados a continuación:

Ingresos por prestación de servicios: Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. Los contratos de planificación y gerencia de proyectos se reconocen en base al avance de la prestación del servicio.

m) Reconocimiento de costos y gastos

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

n) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

o) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconoce como un pasivo corriente en los estados financieros en el periodo en el que son aprobados por la Junta General de Accionistas.

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Reconocimiento de las ganancias o pérdidas en derechos fiduciarios: La Administración de la Compañía en función de cada uno de los contratos de fideicomiso reconoce en los resultados corrientes la ganancia o pérdida de derechos fiduciarios.
- Vida útil de propiedades y equipos: Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.
- Impuesto a la renta corriente: La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.
- Provisiones: Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas. La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

Riesgo de variación en los precios de las inversiones

La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada en su monitoreo constante, y la adecuada valuación realizada por la Administración en los estados financieros, que permite observar cualquier variación adversa de manera oportuna.

Riesgo en las tasas de interés

Los ingresos y flujos de caja operativos de la Compañía son relativamente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales se reconocen intereses son fijas.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. La Compañía no tiene un riesgo material por este concepto, debido a que las cuentas por cobrar se generan principalmente en transacciones operativas con los fideicomisos en los cuales la Compañía es constituyente.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo fondos disponibles, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectos y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

(Ver página siguiente)

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fondos fijos		
Caja chica	1.250	1.100
Cuentas Corrientes		
Banco Pichincha C.A.	171.776	-
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	127	42
Mutualista Pichincha	991	626
Banco Internacional S.A.	527	1.905
Equivalente de efectivo		
Banco Internacional S.A.	(1) 200.000	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>374.671</u>	<u>3.673</u>

(1) Corresponde a un certificado de depósito con vencimiento en enero del 2015 y genera una tasa de interés nominal del 3.65% anual.

NOTA 6 – CLIENTES COMERCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fideicomiso Torres Santa Isabel	(1) 165.000	16.500
Fideicomiso Alcazar de Toledo II	(1) 115.895	-
Fideicomiso La Moya II	(1) 49.829	-
Fideicomiso Alcazar de Burgos	(1) 48.532	-
Fideicomiso Plaza República	-	35.101
Otros menores	664	80
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>379.920</u>	<u>51.681</u>

(1) Corresponde a cuentas pendientes por cobrar a los fideicomisos por: honorarios por comercialización, planificación arquitectónica, administración de obra, postventa y comisiones en ventas.

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada año:

(Ver página siguiente)

NOTA 6 – CLIENTES COMERCIALES
(Continuación)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Vencimientos</u>		
0 - 30 días	307.155	51.601
31 - 90 días	34.625	-
91 - 120 días	38.140	-
Más de 121 días	-	80
Saldo final	<u>379.920</u>	<u>51.681</u>

La Administración de la Compañía considera bajo el riesgo de crédito en sus documentos y cuentas por cobrar a clientes comerciales.

NOTA 7 – CUENTAS POR COBRAR FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fideicomiso La Herlinda	(1)	560.000	560.000
Fideicomiso La Moya II	(2)	197.102	590.338
Fideicomiso Alcázar de Burgos	(3)	304.944	58.175
Fideicomiso San Rafael	(4)	50.000	-
Fideicomiso Alcázar de Córdoba	(5)	25.000	-
Fideicomiso Alcázar Toledo II		3.033	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013		<u>1.140.079</u>	<u>1.208.513</u>

- (1) Corresponde a la cuenta por cobrar al Fideicomiso por la compra de un terreno.
- (2) El saldo incluye dos créditos a mutuo por un valor de US\$. 180.000, pagaderos al vencimiento (febrero y marzo del 2015) y generan una tasa de interés nominal del 12% anual.
- (3) El saldo incluye un crédito a mutuo por un valor de US\$. 300.000 pagadero al vencimiento (enero del 2015) y genera una tasa de interés del 11,83% anual.
- (4) Corresponde a una sesión de derechos fiduciarios a favor de la Compañía.
- (5) El saldo incluye un crédito a mutuo por un valor de US\$. 15.000 pagadero al vencimiento (abril del 2015) y genera una tasa de interés del 12% anual.

NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

(Ver página siguiente)

NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
IDBG S.A.	(1)	268.416	416.254
Cientes fideicomisos liquidados		-	9.699
Cientes proyectos	(2)	76.832	85.945
Aportes preoperativos fideicomisos	(3)	14.271	266.541
Anticipos clientes y empleados		74.285	29.027
Seguros pagados por anticipado		20.034	14.599
Otros menores		1.277	66.081
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013		<u>455.115</u>	<u>888.146</u>

(1) Corresponde a una cesión de obligaciones que mantenía la Compañía con la empresa Paraná LLC; y estas durante el año 2014 fueron asumidas por la empresa IDBG S.A. Además durante el año 2014 existieron dos abonos por un valor de US\$. 147.838.

(2) Corresponde a cuentas por cobrar a los fideicomisos que fueron reformados a tenencia.

NOTA 9 – INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

(Ver página siguiente)

NOTA 9 – INVERSIONES EN FIDEICOMISOS
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aporte patrimonial		
Fideicomiso Torre Santa Isabel	786.520	786.520
Fideicomiso Altos de Conocoto	-	278.967
Fideicomiso Plaza República	-	66.989
Fideicomiso Moya II	215.830	9.602
Fideicomiso Toledo II	66.391	66.391
Fideicomiso Alcázar de Burgos	71.184	500
Fideicomiso Alcázar de Córdoba	103.442	96.300
Fideicomiso Moya III	39.100	11.000
Fideicomiso La Herlinda	121.714	44.500
Fideicomiso San Rafael	142.596	60.000
Fideicomiso La Siria	178.079	26.000
Fideicomiso Cantabria	66.650	-
Fideicomiso La Siria II	9.000	-
Fideicomiso El Palmeral	6.277	-
Fideicomiso Alcázar de Brugos II	1.000	-
Cuenta por cobrar fideicomiso en tenencia		
Fideicomiso Pontevedra	-	79.115
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>1.807.783</u>	<u>1.525.884</u>

NOTA 10 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

(Ver página siguiente)

NOTA 10 – PROPIEDADES Y EQUIPOS
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	Tasa anual de depreciación %
ACTIVOS DEPRECIABLES			
Edificio	483.886	483.886	3%
Muebles y enseres	50.143	50.143	10%
Equipo de oficina	36.783	35.074	10%
Equipo de computación	61.788	70.202	33%
Vehículos	296.482	218.482	10%
ACTIVOS NO DEPRECIABLES			
Terrenos	254.874	254.874	
Total de propiedades y equipo	<u>1.183.956</u>	<u>1.112.661</u>	
(Menos):			
Depreciación acumulada	(205.120)	(163.133)	
Total al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>978.836</u>	<u>949.528</u>	

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2014 y 2013	949.528	882.373
Adiciones y bajas (neto)	86.117	116.259
Depreciación del año	(56.809)	(49.104)
Saldo final al 31 de diciembre 2014 y 2013	<u>978.836</u>	<u>949.528</u>

NOTA 11 – CUENTAS POR PAGAR FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fideicomiso La Moya II	-	71.096
Fideicomiso Alcázar de Burgos	14.500	-
Fideicomiso La Esperanza	13.200	26.255
Otros menores	9.377	36.669
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>37.077</u>	<u>134.020</u>

NOTA 12 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Compra derechos fiduciarios	-	141.148
Dividendos por pagar	4.609	-
Otras cuentas por pagar	15	7.837
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>4.624</u>	<u>148.985</u>

NOTA 13 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre comprende:

Corto plazo.-

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sobregiros bancarios		-	10.451
Obligaciones con tarjetas de crédito		23.325	29.838
Intereses por pagar		59.200	47.422
Préstamos bancarios			
Banco Pichincha C.A.	(1)	225.302	242.853
Banco de la Producción SA PRODUBANCO	(2)	168.124	116.838
Mutualista Pichincha		-	100.000
Banco Internacional S.A.	(3)	57.274	86.853
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013		<u>533.225</u>	<u>634.255</u>

- (1) Corresponde a tres operaciones de crédito contratadas en los meses de enero y julio del año 2014. Estas obligaciones tienen un vencimiento de 360 días plazo y devengan una tasa de interés anual del 9,74% y 11,20%.
- (2) Corresponde a tres operaciones de crédito contratadas en los meses de mayo del 2014, noviembre del 2014 y junio del 2010. Estas obligaciones vencen en mayo del 2015, noviembre del 2015 y junio del 2015 respectivamente y devengan una tasa de interés anual promedio del 11,02%.
- (3) Corresponde a una operación de crédito contratada en agosto del año 2013, con vencimiento en agosto del 2016 y devenga una tasa de interés anual del 11,23%.

(Ver página siguiente)

NOTA 13 – PRÉSTAMOS
(Continuación)

Largo plazo.-

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos a mutuo			
Obligaciones con terceros	(4)	2.564.210	1.555.996
Documentos por pagar			
Documentos de terceros	(5)	400.871	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013		<u>2.965.081</u>	<u>1.555.996</u>

(4) Corresponde a 25 contratos de mutuo, suscritos con 19 personas naturales. Estas obligaciones vencen hasta el mes de diciembre del 2015 (2013 – hasta septiembre del 2014) y devengan una tasa de interés anual promedio del 11,16%.

(5) Corresponde a 6 letras de cambio, suscritas con 3 personas naturales y 2 sociedades. Estas obligaciones vencen hasta el mes de marzo del 2015 y no devengan intereses. En el momento de la compra se reconoce un descuento.

NOTA 14 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta de la Compañía	(1)	20.424	9.860
Retenciones de impuestos por pagar		28.943	3.297
Impuesto al valor agregado (IVA)		52.222	18.073
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013		<u>101.589</u>	<u>31.230</u>

(1) Ver Nota 20

NOTA 15 – PROVISIONES SOCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Participación trabajadores en utilidades	(1)	26.859	25.092
Obligaciones con el IESS		14.719	12.723
Beneficios sociales de los trabajadores		16.335	7.664
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013		<u>57.913</u>	<u>45.479</u>

(1) Ver Nota 20

NOTA 16 – CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
RPM Construcciones S.A.	-	320.054
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>-</u>	<u>320.054</u>

NOTA 17 – INGRESOS POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comisión por venta	609.808	608.628
Gerencia de proyectos	302.601	265.483
Administración de obra	424.629	276.212
Asesoría	99.123	89.863
Honorarios post venta	139.721	31.910
Honorarios de arquitectura	69.647	15.000
Otros ingresos operacionales	99.833	151.450
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>1.745.362</u>	<u>1.438.526</u>

NOTA 18 – COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN POR SU NATURALEZA

(Ver página siguiente)

NOTA 18 – COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN POR SU NATURALEZA
(Continuación)

Un detalle de los costos y gastos de operación por su naturaleza es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costos de operación		
Honorarios profesionales	142.508	109.899
Comisiones en venta	77.727	73.648
Depreciaciones	56.809	49.104
Gastos por liquidación de proyectos	9.065	30.989
Seguro médico	29.010	22.804
Gastos post venta	-	54.090
Desarrollo de sistemas	7.600	12.809
Gastos legales	3.050	12.060
Teléfono	12.665	11.286
Impuestos municipales	10.984	11.251
Seguridad	13.440	12.504
Mantenimiento página web	11.575	13.145
Mantenimiento	17.409	25.266
Suministros y materiales	10.081	9.490
Gastos de viaje	10.865	10.601
Otros	106.575	113.586
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>519.363</u>	<u>572.532</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos de administración		
Sueldos y beneficios sociales	614.044	507.191
Aporte patronal	62.226	58.159
Impuestos y contribuciones	7.197	9.750
Otros gastos de personal	27.508	15.589
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>710.975</u>	<u>590.689</u>

NOTA 19 – RESULTADO FINANCIERO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses pagados a terceros	216.169	126.105
Intereses pagados en préstamos bancarios	78.993	69.506
Intereses pagados tarjetas de crédito	1.690	2.662
Intereses ganados por inversiones y préstamos	(74.215)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>222.637</u>	<u>198.273</u>

NOTA 20 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	179.059	167.279
(-) Participación trabajadores	(26.859)	(25.092)
(-) Otras rentas exentas	(24.828)	-
(-) Dividendos exentos	-	(77.425)
(+) Gastos no deducibles	113.920	87.847
(+) Gastos incurridos generan ingresos exentos	27.917	30.996
(+) Part. trab. atribuibles a ingresos exentos	463	6.964
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>269.672</u>	<u>190.569</u>
Impuesto a la renta causado	59.328	41.925
(-) Anticipo del impuesto a la renta	(29.220)	(29.876)
(+) Anticipo pendiente de pago	29.220	29.876
(-) Retenciones en la fuente	(38.904)	(32.065)
Saldo por pagar del contribuyente	<u>20.424</u>	<u>9.860</u>

NOTA 21 – CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es de US\$. 450.000 dividido en 450.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

NOTA 22 – RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultados acumulados al inicio del año	591.981	491.719
Adopción por primera vez NIIF para Pymes	(1) 286.498	286.498
Utilidad del año	92.872	100.262
Reparto de dividendos	(2) (549.935)	-
Apropiación de reserva legal	(19.313)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>402.103</u>	<u>878.479</u>

(Ver página siguiente)

NOTA 22 – RESULTADOS ACUMULADOS (Continuación)

- (1) Los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para Pymes.- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción de las NIIF para Pymes. Los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del mes de octubre del año 2012. Dispuso que estos valores podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o, devuelto a los Accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.
- (2) El 1 de julio del 2014 según Junta Extraordinaria de Accionistas se resuelve el reparto de dividendos del año 2013 por un valor de US\$. 89.046. El pago de los dividendos se realizó mediante la cesión de acciones de la Compañía que se encontraban en tesorería. Posteriormente con fecha 12 de diciembre del 2014 mediante Sesión Extraordinaria de Directorio los Accionistas deciden la repartición de dividendos de los años 2010, 2011 y 2013 por un valor de US\$. 460.889.

NOTA 23 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 24 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de febrero del 2015) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 25 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos con autorización de fecha 25 de febrero del 2015 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.
