

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Operaciones. TENSOLIT S.A., (La Compañía) fue constituida el 13 de diciembre del 1999 en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas. Su objeto principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La actividad de la Compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

Preparación de los estados financieros. los estados financieros anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados de situación financiera, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos en julio del 2009, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Las políticas, métodos contables y principios utilizados en la preparación de los estados financieros son los mismos que las aplicadas en los estados financieros del ejercicio 2013, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el 2014:

Normas emitidas pero aún no efectivas

Las normas e interpretaciones, aplicables a la compañía que se publicaron, pero que no están vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros individuales de la compañía, se describen a continuación. La compañía espera adoptar estas normas, de ser aplicable, cuando entren en vigencia.

NIIF 9 "Instrumentos Financieros"

En julio de 2014, la IASB emitió la versión final de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" la cual recoge todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y todas las versiones previas de la NIIF 9.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro, y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 tiene vigencia para los períodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2018, y se permite su adopción anticipada. Se permite la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria. Se permite la aplicación anticipada de las versiones previas de la aplicación anticipada de la NIIF 9 (2009, 2010 y 2013) si la fecha de la aplicación inicial es antes del 1 de febrero de 2015. Se espera que la adopción de la NIIF 9 no tenga un efecto significativo en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros de la compañía.

NIIF 15 “Ingresos de Contratos con Clientes”

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y estableció un modelo de cinco pasos que aplicará a los ingresos que surgen de contratos con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso es reconocido por un monto que refleja la consideración contractual acordada con el cliente. Los principios en la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para medir y reconocer los ingresos.

La nueva norma sobre ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará a todos los requerimientos de reconocimiento de ingresos bajo las NIIF. Se requiere una aplicación retroactiva completa o modificada para los períodos anuales que empiezan el 1 de enero de 2017 y se permite la adopción anticipada. La compañía está evaluando el impacto de la NIIF 15 y planea adoptarla en la fecha requerida de su vigencia.

Tal y como se ha señalado anteriormente, la compañía no ha considerado la aplicación anticipada de las Normas e interpretaciones antes detalladas y en cualquier caso su aplicación será objeto de consideración por parte de la compañía una vez aprobadas.

Estimados contables críticos, en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, 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 son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Activos y pasivos financieros: La Compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes tales como cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, empleados y anticipos a proveedores. Los pasivos financieros están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales.

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Todos los activos y pasivos financieros reconocidos son medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

Efectivo y equivalentes al efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes aquellos activos financieros líquidos, considerado como equivalentes al efectivo todas aquellas inversiones que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja con vencimiento inferior a 90 días y cuyo riesgo de cambios en su valor es poco significativo, estas inversiones se valúan al costo de adquisición más rendimientos devengados, importe que es similar a su valor de mercado. Para los propósitos del estado de flujo de efectivo, los efectivos equivalentes consisten en disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

Préstamos y otros pasivos financieros, los préstamos y otros pasivos con terceros y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a de acuerdo a tasa efectiva y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes cuando su plazo es inferior o igual a 12 meses y como pasivo no corrientes cuando su plazo es superior 12 meses.

Reconocimiento de ingresos y gastos, los ingresos son reconocidos cuando se prestan los servicios y en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, según lo establecido en la NIC 18. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

La Compañía reconoce los ingresos cuando los servicios son prestados y se registran bajo deudores por ventas, los cuales son determinados a base de los contratos, facturas, precios y condiciones vigentes del ejercicio.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente por la venta de terrenos urbanizados y casas.

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Beneficios a los empleados, la Compañía no tiene pactado con su personal Indemnización por años de servicio a todo evento, registrándose con cargo a los resultados integrales de cada ejercicio aquellas efectivamente pagadas de acuerdo a lo que establece el Código del Trabajo.

Información por segmentos, Aunque las NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) no requiere su cumplimiento, la Compañía presenta la información por segmentos en función de la información financiera puesta a disposición de los Accionistas de la Compañía, en relación a materias tales como medición de rentabilidad y asignación de inversiones, de acuerdo a lo indicado en IFRS 8 "Información financiera por segmentos". Los segmentos operativos de la Compañía incluyen las actividades de venta de terrenos urbanizados, venta de materiales de ferretería y alícuotas por expensas.

Principales riesgos que enfrenta la Compañía:

Riesgo de crédito, la Compañía está expuesta a riesgo de crédito principalmente por sus actividades operacionales (cuentas por cobrar) y por sus actividades financieras (depósitos y uso de instrumentos financieros varios). El riesgo asociado a clientes se monitorea permanentemente por medio de controles establecidos en políticas de administración de riesgo de clientes individuales, tanto al momento de la venta de viviendas como en el ciclo de facturación de los mismos, suspendiendo tanto el servicio como la facturación ante documentos vencidos.

En particular, el riesgo de la cartera de clientes se controla principalmente mediante la provisión de cuentas incobrables, que se define como la cartera con más de 90 días de vencimiento. Esta provisión asegura que el riesgo de incobrabilidad se mantenga bajo control, ya que los plazos involucrados permiten tomar oportunamente un conjunto adecuado de medidas de cobranza.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Riesgo de negocio, La Compañía está expuesta principalmente a:

1. La falta de materia prima (Cemento, hierro) por precios no competitivos.
2. Falta de financiamiento.

La falta de materia prima se puede evidenciar cuando los proveedores elevan los precios o cuando los grandes intermediarios acaparan los volúmenes producidos, encareciendo los precios para las pequeñas y medianas empresas. Así mismo, la falta de líneas de crédito destinadas especialmente al sector, hacen que se tenga que acceder a préstamos a tasas de financiamiento altas, lo que encarece los costos de operación.

El riesgo del negocio se controla principalmente mediante la previsión y puesta en marcha de un plan operacional anual que considera estos riesgos y asegura que los mismos se mantenga bajo control.

Riesgo de mercado, el riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos que pueden variar de manera que afecten significativamente a la Compañía. Estos incluyen la tasa de interés, el marco regulatorio, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia. Si bien existen otros factores en general, estos no representan un riesgo significativo para la Compañía.

Tasas de interés: no representa un riesgo significativo para la Compañía, ya que los préstamos por financiamiento provienen de créditos externos a tasas competitivas.

Condiciones Macroeconómicas: El crecimiento de la economía ecuatoriana tiene un efecto directo sobre los instrumentos de la Compañía. En efecto, en períodos de bajo crecimiento (o recesión), alta inflación o desempleo, algunas variables clave del negocios, como son las ventas, morosidad, incobrables y precio de las viviendas, se ven afectadas. Este riesgo se controla principalmente mediante la previsión y puesta en marcha de un plan operacional anual que considera este riesgo y asegura que se mantengan bajo control.

Provisiones, las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Documentos y cuentas por cobrar, corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar copropietarios se reconocen por el importe de los contratos de promesa de compra - venta de terrenos urbanizados y de viviendas, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del copropietario.

Los contratos de promesa de compra – venta de terrenos urbanizados y de viviendas se contabiliza como cuenta por cobrar a largo plazo, registrándose a su vez un pasivo diferido por el mismo valor. Los abonos iniciales y pagos periódicos establecidos en los contratos son registrados como anticipos de clientes. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Inventarios, de materiales de ferretería, muebles y enseres y artículos de supermercados, se presentan al costo de adquisición, utilizando el método del costo promedio para la imputación de las salidas de dicho inventario. Los costos promedios no excede el valor neto de realización.

Reconocimiento de impuestos diferidos, las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, no han significado la determinación de diferencias temporarias.

Deterioro de cartera, la Compañía establece la política de provisión por incobrable bajo el método matemático en la cual la Gerencia determina porcentajes de provisión según su análisis de vencimiento para poder presentar una información financiera que refleje la incobrabilidad real de la cartera.

Propiedades de inversión, las propiedades de inversión corresponden a terrenos y viviendas que se tienen para generar rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, posteriormente son valuadas a su valor razonable. El valor razonable al 31 de diciembre del 2013, se determinó con base en avalúo de perito independiente.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Anticipos de copropietarios, la Compañía mantienen la política de recibir abonos de copropietarios, aplicables a los contratos de promesa de compra – venta de terrenos urbanizados y de viviendas. Los abonos iniciales y pagos periódicos establecidos en los contratos son registrados como anticipos de copropietarios. El ingreso es reconocido al momento del pago total de la transacción original o al efectuarse una cancelación anticipada del contrato.

Ingresos y gastos, los ingresos son reconocidos en función que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y los ingresos puedan ser fácilmente identificados. El criterio específico de reconocimiento debe también ser realizado antes de que el ingreso sea reconocido.

Los ingresos por venta de terrenos y construcción de viviendas son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han pasado al comprador. La Compañía reconoce ingresos por venta de terrenos, construcción de viviendas, intereses de financiamiento y alícuotas de mantenimiento, con base al contrato de compra – venta previamente suscrito, sobre la base de acumulado o devengado.

Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Costos asociados al proyecto: El reconocimiento de los costos asociados al proyecto es reconocido por el método de avance de obra, en base en la proporción física del contrato total ejecutado.

Propiedades y equipos, se muestran al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta en función de los años de vida útil estimada, así:

	Tasa anual de depreciación (%)
Edificios	5
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	20
Equipos de computación	33

Deterioro del valor de activos no corrientes, en cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuesto y son ajustados por el riesgo país y riesgo del negocio correspondiente. Para los períodos 2012 y 2011, no se realizaron ajustes por deterioro.

Provisión para beneficios a empleados de largo plazo: El valor presente de las provisiones para beneficios definidos a trabajadores a largo plazo depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA B – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Bancos	39.615	0
Inversión – Banco Pichincha (1)	50.000	50.000
Caja chica Ferretería - Supermarket	170	206
	<u>89.785</u>	<u>50.206</u>

(1) Inversión al 6,25% de interés anual y con vencimiento en 2015.

NOTA C – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Copropietarios (1)	1.312.470	575.837
Menos, provisión créditos incobrables	0	0
	<u>1.312.470</u>	<u>575.837</u>
Clientes	24.015	30.270
Empleados y funcionarios	4.281	2.963
	<u>1.340.766</u>	<u>609.070</u>

(1) Corresponde al importe por cobrar a corto plazo de contratos de promesa de compra-venta a copropietarios por la venta de terrenos urbanizados y construcción de viviendas en las urbanizaciones Valles de Olón y Altos de Olón-II etapa.

NOTA D – INVENTARIOS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Materiales de ferretería	130.018	123.515
Artículos de supermarket	14.270	9.574
Muebles y artículos de hogar	9.114	13.833
	<u>153.402</u>	<u>146.922</u>

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA E – PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Saldo al 31 de Diciembre de 2013	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2014
Terrenos urbanizados	3.551.170	1.923.177	5.474.347
Terrenos no urbanizados	1.010.010	(982.500)	27.510
Viviendas en construcción	180.313	94.801	275.114
Viviendas terminadas	587.378	220.333	807.711
	<u>5.328.871</u>	<u>1.255.811</u>	<u>6.584.682</u>

Las propiedades de inversión, incluyen USD 3.018.723 por reevaluó efectuado por peritos independientes, ajustados para determinar el valor presente de tales propiedades. Las propiedades de inversión están ubicadas en la Parroquia de Olón, en las urbanizaciones: Valles de Olón y Altos de Olón-II etapa.

NOTA F – PROPIEDADES Y EQUIPO:

	Saldo al 31 de Diciembre de 2013	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2014
Edificios e instalaciones	249.217	0	249.217
Muebles y enseres	4.855	1.134	5.989
Equipos de oficina	11.352	3.656	15.008
Equipos de computación	10.693	1.820	12.513
Vehículos	321.844	81.841	403.685
Maquinarias y equipos	27.147	0	27.147
Software	3.000	0	3.000
	<u>628.108</u>	<u>88.451</u>	<u>716.559</u>
Depreciación acumulada	<u>(164.812)</u>	<u>(76.172)</u>	<u>(240.984)</u>
	<u>463.296</u>	<u>12.279</u>	<u>475.575</u>

Al 31 de diciembre del 2014, la depreciación con cargo a los resultados del ejercicio fue de USD 76.172 (USD 61.057 al 31 de diciembre del 2013).

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA G – CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Copropietarios (1)	2.400.760	1.095.482
Compañía relacionada: (2)		
Dimencrons S.A.	29.949	124.949
Schutzman Seguridad Cía. Ltda.	12.686	0
	42.635	124.949
	2.443.395	1.220.431

- (1) Corresponde al importe por cobrar a largo plazo de contratos de promesa de compra-venta a copropietarios por la venta de terrenos urbanizados y construcción de viviendas en las urbanizaciones Valles de Olón y Altos de Olón-II etapa.
- (2) Préstamo efectuado para financiamiento de capital de trabajo. Este financiamiento no genera interés y no tiene plazo de vencimiento.

NOTA H – OBLIGACIONES FINANCIERAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Banco Pichincha		
Préstamo para capital de trabajo, al 11.20% de interés anual y con vencimiento en el 2015	100.000	43.045
	100.000	43.045

NOTA I– CUENTAS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Proveedores	120.612	94.758
Otras cuentas por pagar	7.451	54.990
	128.063	149.748

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA J – OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Con la administración tributaria:		
Retenciones por pagar	4.692	0
Con la seguridad social:		
Aporte al IESS	7.161	11.125
Con los trabajadores:		
Nómina por pagar	15.679	14.269
15% participación trabajadores	5.508	6.683
Beneficios sociales	23.536	19.867
	44.723	40.819
	56.576	51.944

NOTA K – CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Accionistas (1)	831.784	1.078.702
Compañía relacionada: CORPEVIN S.A. (1)	91.414	0
Anticipo de copropietarios (2)	2.913.861	1.552.642
Ventas diferidas (3)	3.713.228	1.671.316
	7.550.287	4.302.660

- (1) Préstamo efectuado para financiamiento de capital de trabajo, este financiamiento no genera interés y no tiene plazo de vencimiento.
- (2) Corresponde a abonos iniciales y pagos periódicos de copropietarios, establecidos en los contratos de promesa de compra – venta de terrenos y construcción de viviendas.
- (3) Corresponde al registro del contrato de promesa de compra – venta de terrenos y construcción de viviendas de los copropietarios. Los contratos a plazos, se registran como una cuenta por cobrar a largo plazo con crédito a esta cuenta, hasta su cancelación.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA L – OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Reserva para jubilación patronal:		
Saldo anterior	9.002	15.364
Mas provisión con cargo a gasto del año	0	0
Mas provisión con cargo a utilidades retenidas	0	0
Menos pagos y ajustes	0	6.362
	9.002	9.002
Reserva para desahucio:		
Saldo anterior	3.503	6.426
Mas provisión con cargo a gasto del año	0	0
Mas provisión con cargo a utilidades retenidas	0	0
Menos pagos y ajustes	0	2.923
	3.503	3.503
	12.505	12.505

Todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución tienen derecho a la jubilación patronal, beneficio que de acuerdo a lo establecido en el Código del Trabajo se determina en base a los años de servicio y al promedio de la remuneración anual percibida por los empleados en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, el Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termina por desahucio la Compañía bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no estableció reservas para el beneficio de jubilación patronal y desahucio.

NOTA M – COSTO DE VENTAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Costo de ventas – terrenos y casas	234.026	451.431
Costo de ventas - ferretería	36.740	138.460
Costo de venta - supermarket	60.401	48.493
Costo de venta - mueblería	8.903	2.528
	340.070	640.912

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA N – GASTO DE VENTA Y ADMINISTRATIVOS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Sueldos y Beneficios sociales	58.312	198.973
Aportes al IESS	26.301	23.958
Depreciación	39.799	65.484
Honorarios y comisiones	121.072	31.525
Mantenimiento y reparaciones	59.161	129.284
Servicios Básicos	15.498	22.617
Publicidad	35.300	30.824
Combustibles	26.006	0
Seguridad y vigilancia	344	49.950
Otros	34.445	88.141
	<u>416.238</u>	<u>640.756</u>

NOTA O – PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

NOTA P – IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula aplicando la tasa del 22% (23% al 31 de diciembre del 2012) sobre la utilidad gravable anual, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Utilidad según libros	36.720	44.552
Más, gastos no deducibles	13.495	7.336
Menos, participación trabajadores	<u>5.508</u>	<u>6.682</u>
Utilidad gravable	44.707	45.206
Impuesto causado	9.835	9.945
Anticipo declarado de impuesto	38.447	34.964
Pago definitivo de impuesto a la renta	<u>38.447</u>	<u>34.964</u>

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento y sus reformas, desde el año 2010, cuando el Impuesto a la Renta Causado sea menor que el anticipo declarado, este último se convierte en pago definitivo de Impuesto a la Renta y por ende el que deberá ser considerado para la liquidación del impuesto.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA Q – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2014, el capital pagado está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a USD 1 dólar cada una.

Accionistas:	No. De Acciones	% de Participación	Valor Nominal (USD)
Vivas Wagner Francisco	40	5,00	40
Andrade Espinel Alvaro	720	90,00	720
Andrade Chiriboga Alvaro	40	5,00	40
	800	100,00	800

Reserva Legal: De acuerdo con la Ley de Compañías, la compañía debe destinar por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual a la reserva legal, hasta completar al menos el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva Legal no puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF: De registrarse un saldo deudor en la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Utilidades retenidas: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

NOTA R – REVISIÓN FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales.

NOTA S – MOVIMIENTO DE PROVISIONES:

	Saldos al Inicio del año	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final del año
Depreciaciones	164.812	76.172	0	240.984
Beneficios sociales	19.867	52.820	49.151	23.536
15% trabajadores	6.683	5.508	6.683	5.508
Impuesto a la renta	9.452	28.995	38.447	0
	200.814	163.495	94.281	270.028

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA T – CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS DE CONTROL INTERNO:

Al 31 de diciembre del 2014, la administración de la Compañía viene llevando a cabo una serie de actividades dentro de un plan de mejoras para asegurar que las observaciones al control interno emitidas por los auditores externos se implementen.

NOTA U – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

De acuerdo con la administración de la Compañía, no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre del 2014.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no mantiene contingencias significativas que requieran revelación o provisión en los estados financieros.

NOTA V – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:

Al 31 de diciembre del 2014, los saldos y transacciones con partes vinculadas con la cual la Compañía realizó transacciones son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
Schutzman Seguridad Cía. Ltda. (1)		
Saldos por cobrar - Financiamiento de capital de trabajo	12.685	0
Corpevin S.A. (1)		
Saldos por pagar - Financiamiento de capital de trabajo	91.413	0
Dimecrons S.A. (1)		
Saldos por cobrar - Financiamiento de capital de trabajo	29.949	124.949
Carlos Alberto Andrade Puig (2)		
Saldos por pagar - Financiamiento de capital de trabajo	825.728	1.078.702

(1) Compañía relacionada y vinculada por parentesco.

(2) Compañía relacionada y vinculada por accionistas comunes.

De requerirlo el Servicio de Rentas Internas, la Compañía debe realizar un Estudio Integral de Precios de Transferencia, con el propósito de comprobar la correspondencia con el principio de plena competencia en las transacciones efectuadas con sus partes vinculadas.

(Continúa)

TENSIOLIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA W – EVENTO SUBSECUENTE:

Reglamento de funcionamiento de las compañías inmobiliarias: En diciembre del 2013, la Superintendencia de Compañías expidió el reglamento de funcionamiento de las compañías inmobiliarias que realizan actividades de promoción, construcción, comercialización u otras relacionadas; y que reciben dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de viviendas y edificaciones, el Reglamento, que consta en la Resolución SC.DSC.G.13.2013 publicada en el Registro Oficial 146 del 18 de diciembre del 2013, es de cumplimiento obligatorio y establece que las empresas deben ser propietarias del terreno en el cual desarrollará el proyecto y cumplir los plazos establecidos, así como suscribir las escrituras públicas de promesa de compraventa.

Adicionalmente, las compañías que para el desarrollo de proyectos requieran recursos provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias deberán constituir un encargo fiduciario, manejado por una administradora de fondos y fideicomisos, el cual será entregado a su constituyente o fideicomitente solo cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción del proyecto respectivo, caso contrario se procederá a restituir el dinero a los clientes.

Adicionalmente, el Reglamento establece que las empresas tienen prohibido ofrecer al público la realización de proyectos que no sean de su propiedad, invitarlo a participar en planes inmobiliarios que no cuenten con la autorización correspondiente.