

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y, fue constituida mediante escritura pública el 16 de noviembre de 1961, en la ciudad de Quito e inscrita en el registro mercantil el 17 de noviembre de 1961.

Su actividad principal es dedicarse a establecer y mantener talleres de mecánica y a realizar actos y contratos de naturaleza civil y comercial, pudiendo comprar y vender toda clase de bienes raíces y muebles y celebrar toda clase de transacciones.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía mantuvo déficit en su capital de trabajo de US\$272.000 (2013: US\$420.000) aproximadamente.

A fin de revertir esta situación al mediano plazo, la Administración ha evaluado distintas alternativas que incluyen el fortalecimiento de sus operaciones y expectativas de mejora en sus índices de endeudamiento y capitalización, analizando su estructura comercial y financiera a fin de incorporar los cambios que permitan mejorar el déficit de capital de trabajo, en el corto plazo.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de agosto del 2015 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. En cumplimiento de las NIIF, la Compañía también prepara estados financieros consolidados con su subsidiaria (Niobe S.A). Los estados financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y, son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto, los estados financieros adjuntos reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los estados financieros de dichas entidades.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF 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 4 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 separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIIF 9.	1 de enero del 2014
IFRIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 10 NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de julio del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de julio del 2016
NIC 16 NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de julio del 2016
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2017
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2014, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2015; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

El IASB considera como necesario, pero no urgente, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i)

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

"NIIF 2 - Pago basados en acciones", donde se modifican definiciones; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) "NIIF 8 - Segmentos operativos", donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) "NIIF 13 - Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos" y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) "NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas", donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF", donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) "NIIF 13 - Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios"; y, iv) "NIC 40 - Propiedades de inversión", donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; ii) "NIIF 7 - Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos; iii) "NIC 19 - Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan"; y, iv) "NIC 34 - Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de julio del 2014 y las que estarán a partir del 1 de enero del 2016, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

2.3 Moneda funcional

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.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. 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 la categoría "préstamos y cuentas por cobrar". Y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas. 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

(Véase página siguiente)

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 comprometen 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 ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por el alquiler de locales comerciales, oficinas y bodegas según el giro normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden por los montos adeudados por partes relacionadas por préstamos y arriendos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

financieros". Los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".

- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (iii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados a partes relacionadas por servicios prestados o compra de productos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

2.5.4 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 liquidado.

2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Vehículos	5

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.7 Inversiones en subsidiarias

Corresponden a las participación del 100% de la Compañía Niobe S.A., en la que ejerce influencia significativa y se muestra a su costo de adquisición.

2.8 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo y actualizadas al último valor catastral, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

2.9 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, propiedades de inversión e inversiones en subsidiarias)

Los activos sujetos a depreciación o amortización (propiedades y equipos, propiedades de inversión) e inversiones en subsidiarias se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse 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 obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, 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.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta 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.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporales entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.11 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de oficinas y bodegas en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

El área de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, garantizando con sus propiedades en bienes inmuebles, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Riesgo de precio

La Administración de la Compañía define que el riesgo de precio se encuentra controlado a través de los contratos de arrendamiento de inmuebles que son medidos en base a los porcentajes de inflación anual, por lo que considera que la afectación no es relevante.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y equivalentes, en las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco de la Producción Prohubanco Grupo		
Promerica S.A. (1)	AAA-	AAA-
Mutualista Pichincha (1)	AA	AA

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Bank Watch Rating y PCR Pacific S.A.

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por la Compañía corresponden al 5% del total de las ventas. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente.
- Análisis mensual de indicadores de cartera por medio del comité de crédito que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, tres meses y mensual.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 3 años
<u>Año 2014</u>				
Obligaciones financieras	-	-	21.390	191.325
Proveedores	814	55.897	125.184	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	181.804	169.111
	<u>814</u>	<u>55.897</u>	<u>328.378</u>	<u>360.436</u>
	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 3 años
<u>Año 2013</u>				
Obligaciones financieras	-	-	14.310	65.016
Proveedores	-	76.502	178.504	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	310.457	-
	<u>-</u>	<u>76.502</u>	<u>503.271</u>	<u>65.016</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores, obligaciones financieras y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obligaciones financieras	212.715	79.326
Proveedores	181.895	255.006
Partes relacionadas	350.915	310.457
	<hr/>	<hr/>
	745.525	644.789
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(15.404)	84.239
Deuda neta	<hr/>	<hr/>
	730.121	729.028
Total patrimonio neto	904.664	781.579
Capital total	1.634.785	1.510.607
Ratio de apalancamiento	45%	48%

Las principales fuente de apalancamiento son las instituciones financieras, los proveedores y sus partes relacionadas.

4 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía 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 basadas 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:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 360 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Vida útil de propiedades y equipos y propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.6 y 2.8

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.9.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2014		2013	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	15.404	-	84.239	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	9.181	-	13.331	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	68.770	-	-	-
Total activos financieros	<u>93.355</u>	<u>-</u>	<u>97.570</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	181.895	-	255.006	-
Obligaciones financieras	21.390	191.325	14.310	65.016
Cuentas por pagar a partes relacionadas	181.804	169.111	310.457	-
Total pasivos financieros	<u>385.089</u>	<u>360.436</u>	<u>579.773</u>	<u>65.016</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos (1)	<u>15.404</u>	<u>84.239</u>

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en Banco de la Producción Produbanco Grupo Promerica S.A. y Mutualista Pichincha.

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes (1)	<u>9.181</u>	<u>13.331</u>

(1) La antigüedad de cartera al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Por vencer</u>	3.895	6.332
<u>Vencidas</u>		
De 31 a 60 días	1.111	1.333
De 61 a 90 días	989	2.067
De 91 a 180 días	2.197	3.064
Más de 181 días	989	535
	<u>9.181</u>	<u>13.331</u>

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

8 ANTICIPO PROVEEDORES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos varios (1)	-	42.973

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 corresponde principalmente a anticipos entregados para la construcción en el Proyecto la Ronda.

9 IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Credito tributario impuesto al valor agregado (IVA)	40.966	34.112
Impuesto al valor agregado	513	291
Impuesto a la renta	205	-
Retenciones de IVA	1.186	1.155
	<u>42.870</u>	<u>35.558</u>

10 INVERSIONES EN ACCIONES

	<u>Participaciones</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
NIOBE S.A. (1)	100%	94.000	94.000

(1) Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

11 PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipos se presentan a continuación:

(Véase página siguiente)

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2013		
Costo	165.250	165.250
Depreciación acumulada	(66.927)	(66.927)
Valor en libros	98.323	98.323
Movimiento 2013		
Depreciación	(33.050)	(33.050)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	65.273	65.273
Al 31 de diciembre del 2013		
Costo	165.250	165.250
Depreciación acumulada	(99.977)	(99.977)
Valor en libros	65.273	65.273
Movimiento 2014		
Depreciación	(13.771)	(13.771)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	51.502	51.502
Al 31 de diciembre del 2014		
Costo	165.250	165.250
Depreciación acumulada	(113.748)	(113.748)
Valor en libros	51.502	51.502

12 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

(Véase página siguiente)

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2013			
Costo	277.221	792.404	1.069.625
Depreciación acumulada	-	(56.573)	(56.573)
Valor en libros	<u>277.221</u>	<u>735.831</u>	<u>1.013.052</u>
Movimiento 2013			
Adiciones (1)	-	177.958	177.958
Depreciación	-	(14.758)	(14.758)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>277.221</u>	<u>899.031</u>	<u>1.176.252</u>
Al 31 de diciembre del 2013			
Costo	277.221	970.362	1.247.583
Depreciación acumulada	-	(71.331)	(71.331)
Valor en libros	<u>277.221</u>	<u>899.031</u>	<u>1.176.252</u>
Movimiento 2014			
Adiciones (1)	-	222.108	222.108
Reclasificación (2)	271.860	(271.860)	-
Depreciación	-	(6.200)	(6.200)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>549.081</u>	<u>843.079</u>	<u>1.392.160</u>
Al 31 de diciembre del 2014			
Costo	549.081	920.610	1.469.691
Depreciación acumulada	-	(77.531)	(77.531)
Valor en libros	<u>549.081</u>	<u>843.079</u>	<u>1.392.160</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 corresponde principalmente a materiales de construcción para el proyecto La Ronda.

(2) Al 31 de diciembre del 2014 corresponde a reclasificación de Obras en curso Av. Américas a Terreno.

13 PROVEEDORES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores locales	<u>181.895</u>	<u>255.006</u>

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

14 OBLIGACIONES FINANCIERAS

2014

	Tasa de interés	Corriente	Largo plazo
Mutualista Pichincha (1)	11,23%	<u>21.390</u>	<u>191.325</u>

2013

	Tasa de interés	Corriente	Largo plazo
Mutualista Pichincha (2)	11,23%	<u>14.310</u>	<u>65.016</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a 2 operaciones de crédito con vencimiento 17 de junio del 2017 y 28 de octubre de 2021. Dichas operaciones incluye US\$10.882 de intereses devengados a la fecha.

(2) Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a una operación de crédito con vencimiento el 17 de junio del 2017. Dicha operación incluye US\$8.451 de intereses devengados a la fecha.

15 ANTICIPO CLIENTES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (1)	<u>17.000</u>	<u>17.000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 corresponden a los anticipos compra apartamento proyecto La Ronda.

16 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2014 y 2013 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas); y, ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>				
Igsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	68.770	-
<u>Cuentas por pagar corto plazo</u>				
Igsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	169.917	133.485
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	27	-
Daihaut S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	4.000	-
Inversiones Aries S.A.	Parte relacionada	Comercial	-	169.111
Diego Rivadeneira	Accionistas	Préstamo	7.861	7.861
			<u>181.804</u>	<u>310.457</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>				
Inversiones Aries S.A.	Parte relacionada	Comercial	169.111	-
			<u>169.111</u>	<u>-</u>
			<u>350.915</u>	<u>310.457</u>

Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Arriendos</u>				
Inversiones Aries	Entidad del Grupo	Comercial	15.120	23.760
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	8.880	8.800
Igsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.200	-
			<u>25.200</u>	<u>32.560</u>

(b) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros claves que son la Gerencia. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por el ejecutivo principal de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorarios administradores	<u>-</u>	<u>2.000</u>

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

17 IMPUESTOS POR PAGAR

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto al valor agregado	2.595	1.739
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	400	71
Impuesto a la renta por pagar	-	415
	<u>2.995</u>	<u>2.225</u>

18 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2012 al 2014 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta corriente	15.295	22.084
Impuesto a la renta diferido	(69.230)	1.337
Cargo a los resultados integrales del año	<u>(53.935)</u>	<u>23.421</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2014 y 2013 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	68.474	93.841
Más: gastos no deducibles	<u>1.049</u>	<u>6.541</u>
Total base imponible antes de Impuesto a la Renta	<u>69.523</u>	<u>100.382</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>15.295</u>	<u>22.084</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>8.756</u>	<u>7.967</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta causado	15.295	22.084
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(15.500)	(9.151)
Crédito tributario años anteriores	<u>-</u>	<u>(12.518)</u>
Saldo a favor (por pagar) del contribuyente	<u>(205)</u>	<u>415</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, 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, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el 2014 la Compañía determinó que el anticipo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$8.756 (2013: US\$7.967), montos que no superan el impuesto a la renta causado, por lo que se incluye en el estado de resultados el impuesto a la renta causado del ejercicio por US\$15.295 (2013: US\$22.084).

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

(d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se liquidará después de 12 meses	-	69.230
Impuesto diferido pasivo que se liquidará dentro de 12 meses	-	-
	<u>-</u>	<u>69.230</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 01 de enero del 2013	67.893
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>1.337</u>
Al 31 de diciembre del 2013	69.230
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(69.230)</u>
Al 31 de diciembre del 2014	<u>-</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	<u>Costo atribuido de activos</u>	<u>Total</u>
Impuestos diferidos:		
Al 01 de enero del 2013	67.893	67.893
Cargo/ (crédito) a resultados por impuestos diferidos	<u>1.337</u>	<u>1.337</u>
Al 31 de diciembre del 2013	69.230	69.230
Cargo/ (crédito) a resultados por impuestos diferidos	<u>(69.230)</u>	<u>(69.230)</u>
Al 31 de diciembre del 2014	<u>-</u>	<u>-</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2014 y 2013 se muestra a continuación:

(Véase página siguiente)

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	68.474	93.841
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	<u>15.064</u>	<u>20.645</u>
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	231	1.439
Impuesto a la renta	<u>15.295</u>	<u>22.084</u>
Tasa efectiva	22%	24%

(e) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía no ha efectuado durante los años 2014 y 2013 operaciones que superen dichos montos.

(f) Otros asuntos

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

La Compañía se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

19 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 440.000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo su accionista persona jurídica.

20 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la reserva constituida alcanza aproximadamente el 0,02% del capital suscrito y no ha sido apropiada para los años 2013 y 2014.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

21 VENTAS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arriendos	<u>194.645</u>	<u>197.630</u>

22 GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

(Véase página siguiente)

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Gastos administrativos	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorarios	52.124	7.558
Depreciaciones	19.971	47.808
Impuesto por Funcionamiento	8.839	9.157
Seguros	7.303	5.472
Asociaciones y afiliaciones	6.696	5.435
Mantenimiento	2.766	16.206
Servicios Básicos	2.608	2.611
Otros	1.204	155
Vigilancia	640	349
Sueldos	-	1.270
Garantías	-	2.340
	<u>102.151</u>	<u>98.361</u>

23 CONTRATO

Contrato suscrito con Arquitecto Pablo López López-

Con fecha 05 de mayo del 2014, la Compañía suscribió con el Arquitecto Pablo López López un contrato de arrendamiento, mediante el cual el Sr. Pablo López presta sus servicios en la rehabilitación del Proyecto, consistente en la Dirección Técnica de la Obra en una segunda fase que comprende hasta obra gris.

Las partes han acordado como honorario por la prestación de servicios profesionales un valor de US\$12.000, al cual se debe incluir el IVA y las retenciones que correspondan. Las partes acuerdan que los pagos se efectuarán mediante tres desembolsos mensuales de US\$4.000 cada uno.

24 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 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 y que ameriten una mayor exposición.