

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

1. OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES

(a) Constitución y operaciones

Inmobiliaria Terraplaza S.A. (en adelante "la Compañía") es una subsidiaria de la Corporación Grupo Fybeca S.A.; fue constituida en la República del Ecuador mediante escritura de fecha 13 de julio de 2012, e inscrita y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución N° SC.IJ.DJC.Q12.003965 del 1 de agosto del 2012. El objeto de la Compañía es efectuar negocios de carácter inmobiliario, ya sea realizando compra-venta de bienes inmuebles, mandato y corretaje, construcción y promoción mobiliaria.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Terraplaza S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de fecha 23 de mayo del 2014 por parte del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2013 emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) traducidas oficialmente al idioma castellano, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Terraplaza S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros 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 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, incluye la definición de "entidad de inversión", la cuales estarán exentas de consolidación en la mayoría de sus filiales.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda en la divulgación de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de enero del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

La Administración estima que la adopción de las nuevas normas o enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

2.1.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o 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 financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados principalmente en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar comerciales. 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

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. 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.
- (i) **Cuentas por cobrar comerciales y compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la concesión de locales comerciales en el Proyecto denominado "Plaza Nevado", en el curso normal de los negocios; así como la prestación de servicios (incluidos servicios prestados a compañías relacionadas). Se registran a su nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.
- b) **Otros pasivos financieros:** 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) **Proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 60 días en promedio.
- ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Son obligaciones de pago por servicios adquiridos, que son exigibles en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su costo amortizado. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

2.3.3 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.

2.4 Activo fijo

Los activos fijos 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 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 menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación del resto de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de cada uno de los bienes o componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Considera valores residuales para los casos en que se estima que su valor de realización al término de la vida útil no será depreciable y podrán ser comercializados. 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 los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Inmuebles	55
Instalaciones y adecuaciones	10
Equipos de computación	5
Muebles y enseres	10
Equipo de seguridad	6
Equipos de oficina	7
Maquinaria y equipo	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, 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 fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.5 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos) y sujetos 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

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos fijos, debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.6 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.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22%(2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%(2013: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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

Durante el año 2013 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado, el valor determinado sobre la base del 22%. En el año 2012, la Compañía obtuvo una pérdida contable y tributaria.

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.

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.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce 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. Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperaran en el tiempo.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Ingresos ordinarios por cuota inicial

Los ingresos comprenden el valor cobrado por la concesión de los locales comerciales en el Proyecto denominado "Plaza Nevado". Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Compañía, como se describe a continuación.

Los ingresos de la Compañía, corresponden al valor inicial de concesión (VIC), que son cobrados en función de los metros cuadrados concesionados al cliente por el local comercial, los cuales tienen una vigencia de cinco años y puede ser renovado a su vencimiento.

La cuota inicial de la concesión, en su mayoría espagada en efectivo dentro del corto plazo, se reconocen inicialmente como ingreso diferido y son registradas contablemente en los resultados de cada periodo en función del servicio prestado, es decir 5 años.

Ingresos ordinarios mensuales

Como parte de las operaciones, la Compañía cobra otros valores: i) Valor mensual de la Concesión (VMC); ii) Valor mensual de condominio; iii) Cuota extraordinaria anual, todas de acuerdo a los metros cuadrados entregados en concesión, y; iv) Cuota por vallas publicitarias, según especificaciones establecidas en los contratos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el sector 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.

- Activos fijos: La determinación de las vidas útiles de depreciación de Activos se evalúan al cierre de cada año.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de cambio, riesgo de precio, y riesgo de valor razonable de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimientos de identificación, medición y control del riesgo.

La Gerencia General y las diversas áreas corporativas tienen a su cargo la administración del riesgo de acuerdo con las políticas establecidas y se encargan con el apoyo del área de Administración de Riesgos de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador. Las perspectivas para 2014 según los informes del Gobierno apuntan a un crecimiento moderado de la economía ecuatoriana en un 4,5%, impulsado principalmente por el dinamismo de la demanda interna. El porcentaje de crecimiento de la economía de Ecuador sigue entre los seis mejores de la región. Sin embargo la Cepal prevé que el Producto Interno Bruto (PIB) del país aumente este año en un 3,8% (1,3% menos que en 2012).

Riesgo por tasa de interés: al cierre del año 2013, la Compañía no presenta obligaciones financieras, por lo tanto, el riesgo por este factor, sería bajo.

Riesgo de precio: La Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de precios puesto que las transacciones se desarrollan en moneda local y sus precios de venta son comparables con los de sus competidores del mercado local, sobre estas actividades comerciales en general, no existen regulaciones por parte del Gobierno.

b) Riesgo de crédito:

Respecto a las instituciones financieras donde la Compañía mantiene el efectivo, sus equivalentes y las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-". La Compañía a la fecha continúa en proceso de estabilización para el desarrollo adecuado de sus actividades comerciales.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) **Riesgo de liquidez:**

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales, sin embargo durante el 2012 por ser el año de inicio de las operaciones el financiamiento se recibió del aporte de los accionistas, de igual manera en el año 2013. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Menos de 1</u> <u>año</u>	<u>Mayores a 1</u> <u>año</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	243.557	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	1.211	-
<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	900	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	-	-

d) **Riesgo de capitalización**

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, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores y otras cuentas por pagar	243,557	900
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(488,483)</u>	<u>(122,813)</u>
Deuda neta	(244,926)	(121,913)
Total Patrimonio	<u>1,511,233</u>	<u>496,194</u>
Capital total	1,266,307	374,281
Ratio de apalancamiento	0%	0%

El ratio de apalancamiento refleja que la Compañía no mantiene deudas y por lo tanto sus obligaciones son financiadas con recursos propios.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>488,483</u>	-	<u>122,813</u>	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Comerciales	193,288	-	-	-
Compañías relacionadas	<u>6,063</u>	-	-	-
Total activos financieros	<u>687,834</u>	-	<u>122,813</u>	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	243,557	-	900	-
Compañías relacionadas	<u>1,211</u>	-	-	-
Total pasivos financieros	<u>244,768</u>	-	<u>900</u>	-

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalente de efectivo, y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco de la Producción PRODUBANCO S.A.	88,344	122,813
Inversiones temporales (1)	<u>400,139</u>	<u>-</u>
Total	<u>488,483</u>	<u>122,813</u>

(1) Corresponden a inversiones en repos en instituciones financieras locales, con vencimientos de hasta 7 días, que devengan una tasa de interés promedio del 2.5% anual.

7. CUENTAS POR COBRAR – COMERCIALES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes		
Proadser S.A.	191,900	-
Int Food Services Corp	<u>1,388</u>	<u>-</u>
	<u>193,288</u>	<u>-</u>

No se ha registrado valores por concepto de incobrables, al 31 de diciembre del 2013, la Compañía presenta una antigüedad no mayor a 90 días.

8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Impuestos pagados por anticipado</u>		
Retenciones en la fuente IVA y Renta	<u>94,499</u>	<u>3</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Impuesto al Valor Agregado IVA y retenciones de IVA	36	-
Retenciones en la fuente IVA y Renta	<u>197</u>	<u>-</u>
	<u>233</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Conciliación contable tributaria:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad (Pérdida) del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	<u>19,362</u>	<u>(3,806)</u>
Menos - Amortización de pérdidas tributarias	(3,674)	-
Más - Gastos no deducibles	<u>252</u>	<u>132</u>
Total partidas conciliatorias	<u>(3,422)</u>	<u>132</u>
Base tributaria	15,940	(3,674)
Tasa impositiva	22%	23%
Impuesto a la renta corriente	<u>3,507</u>	<u>-</u>

(b) Impuesto a la renta corriente

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta corriente:	3,507	-
Impuesto a la renta diferido: Generación de impuesto por diferencias temporales	<u>816</u>	<u>-</u>
	<u>4,323</u>	<u>-</u>

La Compañía estima que las diferencias temporales identificadas entre las bases contables y bases tributarias serán liquidadas en su mayoría en el largo plazo, por lo cual estima un efecto del impuesto diferido a la tasa impositiva del 22% que será la tasa vigente a partir del año 2013.

(c) Impuesto a la renta diferido -

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>816</u>	<u>-</u>
	<u>816</u>	<u>-</u>

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

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Activos fijos
Al 1 de enero del 2013	-
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>816</u>
Al 31 de diciembre del 2013	<u>816</u>

(d) Situación fiscal -

La Compañía está sujeta a fiscalización por los años 2013 y 2012.

(e) Legislación sobre 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 empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2013 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no mantiene transacciones con sus partes relacionadas y por lo tanto tampoco cuenta con el mencionado estudio, la Compañía al 31 de diciembre del 2013, no prevé impactos de este asunto en los estados financieros adjuntos.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

9. ACTIVO FIJO

Descripción	Terrenos	Inmuebles	Instalaciones	Equipo de Oficina	Muebles y enseres	Equipo de Computación	Equipo de Seguridad	Maquinaria y Equipo	Total
Saldo al 1 de agosto del 2012									
Adiciones	374,278	-	-	-	-	-	-	-	374,278
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	374,278	-	-	-	-	-	-	-	374,278
Al 31 de diciembre del 2012									
Costo Histórico	374,278	-	-	-	-	-	-	-	374,278
Valor en libros	374,278	-	-	-	-	-	-	-	374,278
Movimiento 2013									
Adiciones (1)	-	576,366	72,896	124	148	642	3,710	31,540	685,426
Depreciación	-	-	-	(3)	-	(21)	-	-	(24)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	374,278	576,366	72,896	121	148	621	3,710	31,540	1,059,680
Al 31 de diciembre del 2013									
Costo Histórico	374,278	576,366	72,896	124	148	642	3,710	31,540	1,059,704
Depreciación acumulada	-	-	-	(3)	-	(21)	-	-	(24)
Valor en libros	374,278	576,366	72,896	121	148	621	3,710	31,540	1,059,680

(1) Principalmente corresponde a la activación de la Obra realizada en los locales de Plaza Nevado ubicado en Cayambe, cuyas operaciones inician en el mes de Noviembre.

INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Corresponde principalmente al anticipo entregado por la Cia. Proadser, por el monto de US\$192,679, por concepto de la compra del Local ubicado en Plaza Nevado – Cayambe.

11. INGRESOS DIFERIDOS

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Mayores a 1 año</u>
Saldo inicial 1 de enero del 2013	-	-
Cuota por vallas publicitarias	2,651	-
Valor inicial de concesión (VIC) (1)	<u>17,050</u>	<u>65,358</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>19,701</u>	<u>65,358</u>

(1) Corresponde a los valores registrados por cuota inicial de las concesiones entregadas al 31 de diciembre del 2013, para el funcionamiento de Centro de Distribución de Claro, MarathonSports y Farmacia Sana Sana, a ser devengados en 5 años, según los contratos establecidos.

12. PATRIMONIO

Capital social

El capital social autorizado es de US\$50,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

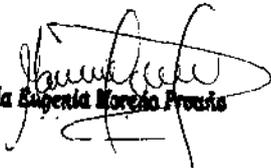
Con fecha 9 de octubre del 2012, la Junta General de accionistas aprobó la entrega de US\$450,000 como aportes para futuras capitalizaciones y con fecha de marzo del 2013, la Junta General de accionistas aprobó la entrega de US\$1,000,000 como aportes para futuras capitalizaciones

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. A la fecha la Compañía se encuentra iniciando con sus actividades comerciales, motivo por el cual no ha presentado utilidades para poder incluir dicha reserva dentro de su Patrimonio.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


María Eugenia Moreno Proaño