

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. OPERACIONES Y HECHOS RELEVANTES**

##### **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.

Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía se encuentra evaluando planes futuros que le permitan obtener una utilidad operacional, entre los cuales están la revisión de su modelo de negocios enfocado en el desarrollo de plazas comerciales así como la incursión en otros negocios inmobiliarios para las compañías del Grupo o terceros no relacionados.

##### **Situación financiera mundial**

En el último trimestre del 2014 la situación económica mundial ha afectado la economía del país principalmente en lo relacionado a la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que generaría un importante déficit presupuestario durante el 2015. Adicionalmente la revalorización en el mercado mundial del Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: reajustes al Presupuesto General del Estado de manera tal de priorizar las inversiones, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante, entre otros, la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China). Adicionalmente, durante los años 2014 y 2013 estableció ciertas medidas con el fin de mejorar la balanza comercial, como lo son: incremento de salvaguardas y derechos arancelarios, así como restricciones a la importación de ciertos productos, entre otras medidas. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y su impacto en la economía nacional.

La Administración de la Compañía considera que a la fecha de emisión de los estados financieros dichos impactos no pueden aún ser evaluados de forma integral, sin embargo, se encuentra en proceso de implementación de un plan de acción integral que permita minimizar dichos impactos.

##### **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Inmobiliaria Terraplaza S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 23 de marzo del 2015 por parte del Presidente Ejecutivo 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

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2014 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.

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

## INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas"	1 de enero 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016

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.

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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 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.

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- 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.

**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.

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.5 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)**

Los activos fijos sujetos a depreciación 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.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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

Durante los años 2014 y 2013 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado, el valor determinado sobre la base del 22%.

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **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.

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 es pagada en efectivo dentro del corto plazo, se reconocen inicialmente como ingreso diferido y son registradas contablemente en los resultados de cada período 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

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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.
- 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 Presidencia Ejecutiva 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 Control de Gestión y 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 2015 según los informes del Gobierno apuntan a un crecimiento moderado de la economía ecuatoriana.

Como se explicó en la Nota 1, la situación de la economía del país depende en gran medida de la exportación petrolera. Ello ha ocasionado que el Gobierno Nacional implemente medidas tendientes a minimizar los impactos de la crisis internacional del precio del petróleo las cuales podrían afectar las operaciones de la Compañía.

Durante el 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración de la Compañía considera que no existirá un impacto significativo sin embargo ha desarrollado planes de acción que le permitan minimizar los posibles efectos de estas medidas.

Riesgo por tasa de interés: al cierre del año 2014, la Compañía no presenta obligaciones financieras, por lo tanto, el riesgo por este factor, sería bajo.



## INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

#### c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales, hasta el año 2013 se recibió el aporte de los accionistas mediante aportes para futuras capitalizaciones. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo 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.

	Menos de 1 año	Mayores a 1 año
<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	204,808	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	56,905	-
<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	-

#### 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.

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	2014	2013
Proveedores y otras cuentas por pagar	204,808	243,557
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(520,513)	(488,483)
Deuda neta	(315,705)	(244,926)
Total Patrimonio	1,521,455	1,511,233
Capital total	1,205,750	1,266,307
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:

	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	520,513	-	488,483	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Comerciales	152,760	-	193,288	-
Compañías relacionadas	479	-	6,063	-
Total activos financieros	673,742	-	687,834	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	204,808	-	243,557	-
Compañías relacionadas	56,905	-	1,211	-
Total pasivos financieros	261,713	-	244,768	-

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**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.

**6. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en caja	100	-
Banco de la Producción PRODUBANCO S.A.	53,339	88,344
Inversiones temporales (1)	<u>467,074</u>	<u>400,139</u>
Total	<u>520,513</u>	<u>488,483</u>

- (1) Corresponde a un certificado de inversión en Dineros Club del Ecuador S.A., con vencimiento de hasta 30 días, que devenga una tasa de interés promedio del 4.5% anual.

**7. CUENTAS POR COBRAR – COMERCIALES**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes		
Proadser S.A.	153,520	191,900
Inmobiliaria Inventa S.A.	6,385	-
La Ganga RCA Cía. Ltda.	4,985	-
Otros clientes	<u>80</u>	<u>1,388</u>
	164,970	193,288
Clientes en gestión de cobros y otros (1)	89	-
Provisión incobrables (2)	<u>(12,309)</u>	<u>-</u>
	<u>152,750</u>	<u>193,288</u>

- (1) Clientes en gestión de cobro.- Corresponde a saldos por cobrar reclasificados de las carteras mencionadas anteriormente con base en un análisis individual y cuya antigüedad es superior a 120 días, por lo cual se requiere un seguimiento para asegurar su recuperación.

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

(2) El movimiento de la provisión por deterioro es el siguiente:

	2014	2013
Saldo inicial	-	-
Adiciones	12,309	-
Bajas	-	-
Saldo final	<u>12,309</u>	<u>-</u>

La Administración de la Compañía considera bajo el riesgo de crédito de sus Documentos y cuentas por cobrar – clientes. A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos netos de la provisión para cuentas incobrables al cierre de cada año:

	2014		2013	
Por vencer	11,451	7%	1,388	1%
1 a 60 días	-	-	-	-
61 a 90 días	-	-	191,900	99%
91 a 120 días	-	-	-	-
Más de 120	141,299	93%	-	-
	<u>152,750</u>	<u>100%</u>	<u>193,288</u>	<u>100%</u>

La Administración de la Compañía ha provisionado como cuentas incobrables todos los valores que basados en un análisis individual sean de difícil recuperación en proporción al riesgo identificado y hayan incumplido con la política de deterioro de cuentas por cobrar establecida, los que están en procesos judiciales (incluidos como vencidos a un año) son provisionados en su totalidad.

**8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO****(a) Composición:**

	2014	2013
<u>Impuestos pagados por anticipado</u>		
Retenciones en la fuente IVA y Renta	<u>107,037</u>	<u>94,499</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Impuesto al Valor Agregado IVA y retenciones de IVA	163	36
Retenciones en la fuente Renta	<u>272</u>	<u>197</u>
	<u>435</u>	<u>233</u>

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)Conciliación contable tributaria:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	<u>15,636</u>	<u>19,362</u>
Menos - Amortización de pérdidas tributarias	-	(3,674)
Más - Gastos no deducibles	<u>12,326</u>	<u>252</u>
Total partidas conciliatorias	<u>12,326</u>	<u>(3,422)</u>
Base tributaria	27,962	15,940
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta corriente	<u>6,152</u>	<u>3,507</u>

**(b) Impuesto a la renta corriente**

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta corriente:	6,152	3,507
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales	<u>(737)</u>	<u>816</u>
	<u>5,415</u>	<u>4,323</u>

**(c) Impuesto a la renta diferido -**

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	<u>79</u>	<u>816</u>

## **INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

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

Al 1 de enero del 2013	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	816
Al 31 de diciembre del 2013	816
Débito a resultados por impuestos diferidos	(737)
Al 31 de diciembre del 2014	79

#### **(d) Situación fiscal -**

Los años 2012 al 2014 aún están sujetos a una posible fiscalización.

#### **Otros asuntos - Reformas Tributarias**

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Modificación de la tarifa general de impuesto a la renta, en ciertos casos.
- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25% dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que el impacto de los aspectos relacionados a la Compañía no será significativo.

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**(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 2015 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, considerando la resolución mencionada, la Administración de la Compañía informa que no estaría alcanzada por la referida Norma.

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**9. ACTIVO FIJO**

Descripción	Terrenos	Obras en Proceso	Inmuebles	Instalaciones	Equipo de Oficina	Muebles y sillas	Equipo de Computación	Equipo de Seguridad	Maquinaria y Equipo	Total
<b>Saldo al 1 de enero del 2013</b>	374,278	-	-	-	-	-	-	-	-	374,278
Costo histórico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor en libros al 1 de enero del 2013	374,278	-	-	-	-	-	-	-	-	374,278
<b>Movimiento 2013</b>										
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
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>										
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
<b>Movimiento 2014</b>										
Adiciones	-	134	-	3,044	-	-	-	2,960	-	6,138
Transferencia	-	(134)	54,481	(54,481)	-	-	-	-	-	(134)
Depreciación	-	-	(5,321)	(2,059)	(8)	(21)	(127)	(1,019)	(3,154)	(11,924)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	374,278	-	625,321	19,400	103	127	494	5,651	28,386	1,053,760
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>										
Costo histórico	374,278	-	630,847	21,459	124	148	642	6,670	31,540	1,065,708
Depreciación acumulada	-	-	(5,526)	(2,059)	(21)	(21)	(148)	(1,019)	(3,154)	(11,948)
Valor en libros	374,278	-	625,321	19,400	103	127	494	5,651	28,386	1,053,760

(1) Principalmente corresponde a la obra civil y adecuaciones realizadas en los locales de Plaza Nevada, previo al inicio de sus operaciones en el mes de noviembre del 2013.



**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)****10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2014 y 2013 con compañías relacionadas:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Econofarm S.A.	<u>479</u>	<u>6,063</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Farcomed S.A.	4,910	476
Abefarm S.A. ABF	-	735
Provefarma S.A.	<u>51,995</u>	<u>-</u>
	<u>56,905</u>	<u>1,211</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas a excepción del préstamo antes mencionado, no devengan intereses y tienen plazos definidos de cobro y/o pago de 90 días (2013: 120 días). La mayor parte del saldo por pagar a las compañías relacionadas es de corto plazo.

Las principales transacciones con compañías relacionadas son:

<u>Gastos</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Servicios corporativos</u>		
Provefarma S.A.	47,268	-
FARCOMED	12,765	158
<u>Venta de suministros</u>		
FARCOMED	850	132
Total gastos	<u>60,883</u>	<u>290</u>

**11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Corresponde principalmente al saldo por pagar por US\$191,900 a Proadser S.A. como anticipo por la compra de un local comercial ubicado en Plaza Nevado, Cayambe.

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**12. INGRESOS DIFERIDOS**

	Menos de 1 año	Mayores a 1 año
Saldo inicial 1 de enero del 2013	-	-
Cuota por vallas publicitarias	2,651	-
Valor inicial de concesión (VIC)	17,050	65,358
Al 31 de diciembre de 2013	19,701	65,358
Cuota por vallas publicitarias	(2,651)	-
Valor inicial de concesión (VIC) (1)	(29,317)	-
Traslado de largo plazo a porción corriente (2)	26,117	(26,117)
Al 31 de diciembre de 2014	13,850	39,241

- (1) Corresponde a los valores registrados por cuota inicial de las concesiones entregadas al 31 de diciembre del 2014, para el funcionamiento de Centro de Distribución de Claro, Marathon Sports y Farmacias Sana Sana, a ser devengados en 5 años, según los contratos establecidos.
- (2) Incluye principalmente el ingreso originado por el finiquito del contrato suscrito con Conecel S.A. mediante el cual la Compañía asumió el ingreso por el tiempo que faltaba para terminar el contrato.

**13. 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 27 de marzo de 2013, la Junta General de accionistas aprobó la entrega de US\$1,000,000 como aportes para futuras capitalizaciones.

**INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA**


	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Servicios administrativos (1)	59,566	-
Honorarios y comisiones	21,750	3,100
Publicidad y propaganda	20,694	8,918
Seguridad y vigilancia	19,576	15,157
Depreciaciones	11,924	24
Varios	<u>25,410</u>	<u>10,155</u>
	<u>158,920</u>	<u>37,354</u>

(1) Este servicio es efectuado por su compañía relacionada Provefarma.

**15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 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.

\* \* \* \*

  
ING. CHRISTIAN JAVIER ESPINOZA R.

CONTADOR

REG 17-2118