

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Invernal II S.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador desde el año 1981. Su domicilio principal es en la Av. Palmeras y Orquídeas, Quito - Ecuador. Las principales actividades de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la compra-venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

Actualmente, la Compañía se dedica al arrendamiento, principalmente a compañías relacionadas, de sus propiedades de inversión.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

- 2.4 Efectivo y bancos** - Incluye depósitos en cuentas bancarias de instituciones financieras locales.
- 2.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. La vida útil de edificios está entre 21 a 50 años e instalaciones y equipos de comunicación de 10 años.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

- 2.6 Inversiones en acciones** - La Compañía registra sus inversiones en acciones de acuerdo con el método de participación en el patrimonio, cuando se presentan estados financieros separados (Nota 7). De acuerdo con este método, las inversiones en acciones en compañías relacionadas son registradas inicialmente al valor patrimonial de la Compañía emisora en el porcentaje de tenencia accionaria y posteriormente, se reconoce la participación en las utilidades y/o las pérdidas de dichas compañías en la oportunidad en que son reportadas por las compañías emisoras. Las pérdidas informadas por las compañías emisoras, se reconocen en los resultados de la Compañía hasta el valor de su inversión. Los dividendos en efectivo se acreditan a las inversiones en acciones en compañías subsidiarias, cuando son decretados por las compañías emisoras.
- 2.7 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

- 2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

- 2.9 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponderables relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta. La Administración revisó las propiedades de inversión de la Compañía y concluyó que ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo sea consumir sustancialmente todos los beneficios económicos generados por las propiedades de inversión en el tiempo y no a través de la venta. Por lo tanto, la Administración ha determinado que la presunción de "venta" establecida en las modificaciones a la NIC 12 no es rebatida. En consecuencia, la Compañía no ha reconocido impuesto diferido alguno en los cambios de valor razonable de la propiedad de inversión ya que la Compañía no está sujeto a impuesto a la renta alguno sobre la venta de las propiedades de inversión.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.
- 2.10 Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.
- 2.10.1 La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.
- 2.11 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.
- 2.11.1 Ingresos por arrendamientos** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.10.1.
- 2.12 Costos y Gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

- 2.13 Compensación de saldos** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

- 2.14 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

- 2.15 Activos financieros** - Se clasifican dentro de las siguientes categorías: otras cuentas por cobrar y otros activos financieros. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

- 2.15.1 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

- 2.15.2 Otras cuentas por cobrar y otros activos financieros** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.15.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.15.4 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.16 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.16.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.16.2 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

- 2.16.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

- 2.16.4 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

- 2.17 Normas nuevas y revisadas y/o modificaciones a las NIIF existentes** - Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado anticipadamente una norma nueva y revisada emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectiva a partir del 1 de enero del 2014 o posteriormente:

Modificaciones a la NIC 27: Método de participación en los estados financieros separados

Las modificaciones a la NIC 27 permiten que en los estados financieros separados, se registren las inversiones en relacionadas, negocios conjuntos y asociadas, usando el método de participación. Anteriormente sólo se permitía el método del costo o de acuerdo con la norma de instrumentos financieros. Adicionalmente, aclara que estados financieros separados, son aquellos presentados en adición a los estados financieros consolidados o en adición a los estados financieros de un inversionista que no tiene subsidiarias pero que tiene inversiones en asociadas o negocios conjuntos, para las cuales las inversiones se registran usando el método de participación.

La aplicación de estas modificaciones tuvieron un efecto en los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (Ver Nota 7).

- 2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado la siguiente norma revisada que ha sido emitida pero aún no es efectiva, que permite aplicación anticipada:

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9 efectiva a partir de enero 1 del 2018, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,

- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

La Administración de la Compañía no ha medido el posible impacto en la aplicación de la NIIF 9 que en el futuro pueda tener sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Consecuentemente, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía realizó un análisis de deterioro de activos y no se identificó indicios de deterioro que requieran una provisión.

- 3.2 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 se revertirán en el futuro.

- 3.3 Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar a relacionadas (Ver Notas 5 y 14.2)	108	1,205
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Accionistas		19
Otros	<u>35</u>	<u>10</u>
Total	<u>143</u>	<u>1,234</u>

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos de las cuentas por cobrar a relacionadas son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,205	1,999
Incrementos	78	
Reclasificaciones		(794)
Transferencia de deuda de otras cuentas por cobrar (Hotelmashpi S.A.) a otros activos financieros (Grupo Futuro S.A. GRUFUSA) (Ver Nota 5)	(1,175)	—
Saldos al final del año	<u>108</u>	<u>1,205</u>

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA (1)	4,428	
Martha Tufiño	320	382
Juan Cordero	<u>222</u>	<u>231</u>
Total	<u>4,970</u>	<u>613</u>
<i>Clasificación:</i>		
Circulante	695	127
No circulante	<u>4,275</u>	<u>486</u>
Total	<u>4,970</u>	<u>613</u>

- (1) Constituye una cuenta por cobrar por un convenio de compra y venta de activos a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA celebrado el 23 de diciembre del 2014, cuyo financiamiento se encuentra a una tasa del 8% anual y cuyo plazo de vencimiento es hasta diciembre del 2020. Dicho convenio se generó por la cesión de inversiones y aportes para futuras capitalizaciones entregadas que la Compañía mantenía con Hotelmashpi S.A., Hotel Casagangotena S.A. y Reserva Mashpi S.A., compensado con cuentas por pagar que la Compañía mantenía con Grupo Futuro S.A. GRUFUSA. Un detalle es como sigue:

	<u>2014</u> (en miles de U.S. dólares)
Cesión de inversiones en acciones y aportes para futuras capitalizaciones entregadas (Ver Nota 7)	3,693
Cesión de otras cuentas por cobrar (Ver Nota 4)	1,175
Compensación con cuentas por pagar a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA	<u>(440)</u>
Total, neto	<u>4,428</u>

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	6,489	6,470
Depreciación acumulada	<u>(759)</u>	<u>(656)</u>
Total	<u>5,730</u>	<u>5,814</u>
<i>Clasificación:</i>		
Edificios	3,645	3,738
Terrenos	2,003	2,003
Instalaciones	<u>82</u>	<u>73</u>
Total	<u>5,730</u>	<u>5,814</u>

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Equipos de comunicación</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
<u>Costo:</u>					
Saldos al 31 de diciembre del 2012	2,110	4,151	305	11	6,577
Reclasificación a inversiones en acciones	<u>(107)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(107)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	2,003	4,151	305	11	6,470
Adquisiciones	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>19</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>2,003</u>	<u>4,161</u>	<u>314</u>	<u>11</u>	<u>6,489</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Saldos al 31 de diciembre del 2012		(310)	(189)	(11)	(510)
Gasto por depreciación	<u>—</u>	<u>(103)</u>	<u>(43)</u>	<u>—</u>	<u>(146)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013		(413)	(232)	(11)	(656)
Gasto por depreciación		(103)	(23)		(126)
Ajuste	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23</u>	<u>—</u>	<u>23</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>—</u>	<u>(516)</u>	<u>(232)</u>	<u>(11)</u>	<u>(759)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2014	<u>2,003</u>	<u>3,645</u>	<u>82</u>	<u>—</u>	<u>5,730</u>

Las propiedades de inversión, tales como los terrenos y edificios, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que mantiene la Compañía.

- 6.1. *Activos en garantía* - Al 31 de diciembre del 2014, los valores de los edificios de Metropolitan Touring C.A. y Tecniseguros S.A. de Quito y Guayaquil, que ascienden a US\$4.2 millones, han sido pignorados para garantizar los préstamos de la propia Compañía y de Compañías relacionadas: Empresas: Turística Internacional C.A. - ETICA e Indefatigable S.A.. Los mencionados edificios respaldan préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas.

ESPACIO EN BLANCO

Un detalle de garantías es como sigue:

<u>Banco</u>	<u>Empresa garantizada</u>	<u>Descripción de la garantía</u>	<u>2014</u> Valor según <u>avalúos</u> (en miles de U.S. dólares)
Banco del Pacífico S.A.	Empresa Turística Internacional C.A. ETICA	Hipoteca	1,200
Banco del Pacífico S.A.	Indefatigable S.A.	Hipoteca	1,188
Banco del Pacífico S.A.	Invernal S.A.	Hipoteca	5,620

7. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de las inversiones en acciones es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2014</u> <u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)	
Inversiones en acciones (1)	193	2,282
<i>Aportes para futuras capitalizaciones:</i>		
Hotelmashpi S.A. (Ver Nota 5)		1,659
Reserva Mashpi S.A.	—	<u>107</u>
Total	<u>193</u>	<u>4,048</u>

(1) Un detalle de inversiones en acciones es como sigue:

	<u>Proporción de participación accionaria</u>		... Diciembre 31,... <u>2014</u> <u>2013</u> ...(en miles de U.S. dólares)..	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>		
	%			
Hotelmashpi S.A. (2)		41.34		2,034
Reserva Mashpi S.A. (2)	50.00	53.91	187	242
Inmobiliaria El Charco	20.00	20.00	<u>6</u>	<u>6</u>
Total			<u>193</u>	<u>2,282</u>

(2) Inmobiliaria Invernal ii S.A. no mantiene influencia significativa sobre estas compañías, por lo que dichas inversiones no se clasifican como asociadas y se miden bajo el método de participación.

Los movimientos de los años 2014 y 2013 de las inversiones en acciones se resumen a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	4,048	4,855
Reclasificación desde otras cuentas por cobrar		1,926
Aporte con propiedades de inversión		107
Reclasificaciones a otros activos financieros	(125)	
Reconocimiento al Valor Patrimonial Proporcional en la asociada	(37)	
Cesión a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA de inversiones en acciones y aportes para futuras capitalizaciones entregados a compañías asociadas (Ver Nota 5)	(3,693)	(2,840)
Saldos al fin del año	<u>193</u>	<u>4,048</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía aplicó de forma anticipada la contabilización de sus inversiones en acciones al método de participación de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.17. En años anteriores la medición de dichas inversiones en acciones al método de participación, no tuvieron un efecto significativo en los estados financieros, consecuentemente, la Compañía no restableció los estados financieros reportados previamente.

8. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
... Diciembre 31,...		
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios y total garantizados (1)	<u>4,089</u>	<u>4,820</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	856	786
No corriente	<u>3,233</u>	<u>4,034</u>
Total	<u>4,089</u>	<u>4,820</u>

- (1) Corresponde a préstamos recibidos de un banco local garantizados por hipotecas sobre los terrenos y edificios (propiedades de inversión) de la Compañía, con vencimientos entre diciembre 2016 hasta junio 2021 a una tasa de interés efectiva promedio anual de 9.47% para el 2014 y 2013, respectivamente.

9. IMPUESTOS

9.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de impuesto al valor agregado - IVA	188	199
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>19</u>	<u>3</u>
Total	<u>207</u>	<u>202</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	10	8
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>11</u>	<u>9</u>

9.2 *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	176	(6)
Gastos no deducibles	<u>76</u>	<u>33</u>
Utilidad gravable	<u>252</u>	<u>27</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>55</u>	<u>6</u>
Anticipo calculado (2)	<u>64</u>	<u>77</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>64</u>	<u>77</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$64 mil (US\$77 mil en el año 2013); sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$55

mil (US\$6 mil en el año 2013). Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$64 mil (US\$77 mil en el año 2013) equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2011 al 2014.

9.3 Movimiento del crédito tributario para impuesto a la renta - Los movimientos del crédito tributario para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2014</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	-	33
Provisión del año	(64)	(77)
Baja de retenciones de años anteriores		(33)
Pagos efectuados	<u>83</u>	<u>77</u>
Saldos al fin del año	<u>19</u>	<u>-</u>

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

9.4 Saldos del impuesto diferido - Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>Saldos al</u> <u>comienzo del año</u>	<u>Reconocido en</u> <u>los resultados</u>	<u>Saldos al fin</u> <u>del año</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		

Año 2014:

*Pasivos por impuestos diferidos
en relación a:*

Propiedades de inversión revaluadas y total	<u>242</u>	<u>(7)</u>	<u>235</u>
--	------------	------------	------------

Año 2013:

*Pasivos por impuestos diferidos
en relación a:*

Propiedades de inversión revaluadas y total	<u>248</u>	<u>(6)</u>	<u>242</u>
--	------------	------------	------------

9.5 Aspectos Tributarios

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal - Con fecha 29 de diciembre del 2014, se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.
- Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- Mediante reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
- Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 10.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Gerencia de la Compañía identifica dichos riesgos, determina su magnitud, propone a la alta gerencia medidas de mitigación, ejecuta dichas medidas y controla su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- 10.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

- 10.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Este riesgo es mínimo para la Compañía puesto que sus principales operaciones las realiza con relacionadas que gozan de solvencia.

- 10.1.3 Riesgo de liquidez** - La Gerencia es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su gestión. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales.

- 10.1.4 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.
La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

ESPACIO EN BLANCO

- 10.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos	217	157
Otras cuentas por cobrar (Nota 4)	143	1,234
Otros activos financieros (Nota 5)	<u>4,970</u>	<u>613</u>
Total	<u>5,330</u>	<u>2,004</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6	19
Préstamos (Nota 9)	<u>4,089</u>	<u>4,820</u>
Total	<u>4,095</u>	<u>4,839</u>

- 10.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

11. PATRIMONIO

- 11.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 3.727.707 acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.
- 11.2 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.

ESPACIO EN BLANCO

11.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Saldos a ... Diciembre 31,...	
	... (en miles de U.S. dólares) ...	
	2014	2013
Déficit acumulado	(251)	(392)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	948	948
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	365	365
Reserva por valuación	<u>2,350</u>	<u>2,350</u>
Total	<u>3,412</u>	<u>3,271</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado 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.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital y por valuación podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

12. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos de administración por su naturaleza es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Depreciaciones	126	146
Asesorías	124	110
Mantenimientos	58	37
Impuestos	41	56
Honorarios profesionales	26	36
Seguros	10	10
Otros	<u>15</u>	<u>6</u>
Total	<u>400</u>	<u>401</u>

13. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

13.1 La Compañía como arrendador

13.1.1 Acuerdos de arrendamiento - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento entre 2 y 3 años, con una opción de extenderlo por 5 años, principalmente a compañías relacionadas. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del mercado en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2014 y 2013, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversiones, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamientos operativos, ascendieron a US\$989 mil y US\$787 mil, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a US\$448 mil y US\$434 mil, respectivamente.

14. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

14.1 Transacciones con partes relacionadas:

	Compra de servicios		Venta de servicios	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Tecniseguros S.A.			441	420
Metropolitan Touring C.A.			199	32
Estrategacorp S.A.	<u>124</u>	<u>110</u>	<u>38</u>	<u>18</u>
Total	<u>124</u>	<u>110</u>	<u>678</u>	<u>470</u>

14.2 Saldos con partes relacionadas - Los saldos que se encontraban pendientes con partes relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...	
Hotel Mashpi S.A.	50	1,175
Reserva Mashpi S.A.	44	23
Inmobiliaria el Charco	<u>14</u>	<u>7</u>
Total	<u>108</u>	<u>1,205</u>

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

14.3 Otros activos financieros por el convenio de compra y venta de activos otorgados a partes relacionadas - La Compañía mantiene una cuenta por cobrar por un convenio de compra venta de activos otorgados por US\$4.4 millones a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA, a una tasa del 8% anual y cuyo plazo de vencimiento es hasta diciembre de 2020.

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 23 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 23 del 2015 y serán presentados a los Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.