

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / Procolonial	-	Propiedades Coloniales Procolonial S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 12 de enero del 2007 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Propiedades Coloniales S.A.

1.2 Objeto social.

Su objeto social principal es fomentar y desarrollar el turismo nacional e internacional mediante la instalación y administración de hoteles, restaurantes, clubes, cafeterías, centros comerciales, ciudadelas vacacionales, salas de juegos recreativos y otros similares.

1.3 Proyecto hotelero en desarrollo.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía se encuentra tramitando los permisos requeridos por los órganos de control para la apertura de un hotel cinco estrellas en el centro histórico de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía estima que estos trámites concluirán durante el año 2015

1.4 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la calle Mariscal Foch E6-12 y calle Reina Victoria de la ciudad de Quito – Ecuador.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013.

Los estados financieros mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

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.

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.2 Estados financieros reestructurados

Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre y 1 de enero del 2013, fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las NIIF; sin embargo, informamos que estos estados financieros fueron reestructurados para que sean comparables con los emitidos en el año 2014 debido a que la Administración de la Compañía detectó errores en la valoración de sus deudas con partes relacionadas largo plazo y en la determinación del valor de sus pasivos por impuestos diferidos reportados en los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre y 1 de enero del 2013.

Con estos antecedentes, informamos que durante el año 2014 se incorporaron en los registros contables los ajustes requeridos para corregir los errores detectados en la valoración de sus deudas con partes relacionadas largo plazo y en la determinación del valor de sus pasivos por impuestos diferidos. Los estados financieros reestructurados incluyen reclasificaciones de aportes para futuras capitalizaciones a los rubros otras cuentas por pagar a partes relacionadas y deudas con partes relacionadas a largo plazo

A continuación un resumen de los efectos y las partidas modificadas en la reestructuración de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre y 1 de enero del 2013:

a) En el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013:

<u>Componentes:</u>	<u>Según estados financieros financieros adjuntos (reestructurados)</u>	<u>Según estados financieros emitidos el año anterior</u>	<u>Diferencia</u>
<u>Pasivos y patrimonio</u>			
Otras cuentas por pagar a partes relacionada	23,263.81	20,000.00	3,263.81
Deudas con partes relacionadas largo plazo	139,590.35	199,496.00	-59,905.65
Pasivos por impuestos diferidos	33,309.34	-	33,309.34
Aportes para futuras capitalizaciones	-	94,764.28	-94,764.28
Resultados acumulados			
Resultados del año 2013	65,143.38	-5,515.22	70,658.60
Resultados acumulados	-63,923.70	-60,152.63	-3,771.07
Adopción NIIF por primera vez	51,209.25	-	51,209.25
	248,592.43	248,592.43	0.00

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

- b) En el estado de resultados y otros resultados integrales del año terminado el 31 de diciembre del 2012:

Componentes:	Según estados financieros financieros adjuntos (reestructurados)	Según estados financieros emitidos el año anterior	Diferencia
Resultados:			
Intereses implícitos ganados	95,906.13	-	-95,906.13
Impuesto a la renta	-19,929.35	-	19,929.35
Intereses implícitos gastos	-5,318.18	-	5,318.18
Total	70,658.60	-	-70,658.60

- c) En el estado de situación financiera al 1 de enero del 2012:

Componentes:	Según estados financieros financieros adjuntos (reestructurados)	Según estados financieros emitidos el año anterior	Diferencia
Pasivos y patrimonio			
Otras cuentas por pagar a partes relacionada	1,640.28	-	1,640.28
Deudas con partes relacionadas largo plazo	53,181.83	114,000.00	-60,818.17
Pasivos por impuestos diferidos	13,379.99	-	13,379.99
Aportes para futuras capitalizaciones	-	1,640.28	-1,640.28
Resultados acumulados			
Resultados de años anteriores	-63,923.70	-60,152.63	-3,771.07
Adopción NIIF por primera vez	51,209.25	-	51,209.25
	55,487.65	55,487.65	-

Explicación de los ajustes:

Los estados financieros de la Compañía al 1 de enero y 31 de diciembre del 2013 muestran deudas con partes relacionadas a largo plazo que debieron medirse a su costo amortizado considerando el plan de pagos establecido con los respectivos acreedores. Los intereses implícitos reconocidos por estos conceptos fueron contabilizados con cargo a los resultados de años anteriores y a la cuenta patrimonial Adopción de las NIIF por primera vez.

Los pasivos por impuestos diferidos relacionados con los intereses implícitos mencionados en el párrafo anterior fueron contabilizados con cargo a los resultados de años anteriores y a la cuenta patrimonial Adopción de las NIIF por primera vez.

Adicionalmente, los estados financieros reestructurados incluyen reclasificaciones de la cuenta patrimonial aportes para futuras capitalizaciones a los rubros otras cuentas por pagar a partes relacionadas y deudas con partes relacionadas a largo plazo.

2.3 Cambios en las políticas contables

- a) Aplicación inicial de nuevas normas y/o modificaciones a las NIIF existentes:

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2014 que hayan tenido un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de sus estados financieros.

Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIC-16	Modificación. Aclaraciones de los métodos aceptables de depreciación de activos fijos	1 de enero del 2016
NIC-16	Modificación. Se incorporan al alcance de esta norma a las plantas productoras	1 de enero del 2016
NIC-27	Modificación. Una entidad podrá aplicar el método de la participación en la elaboración de sus estados financieros separados.	1 de enero del 2016
NIC-28	Modificación. Aclaraciones para la aplicación del método de participación cuando existen ventas o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos	1 de enero del 2016
NIC-38	Modificación. Aclaraciones de los métodos aceptables de amortización de activos intangibles	1 de enero del 2016
NIC-41	Modificación. Se excluyen del alcance de esta norma a las plantas productoras	1 de enero del 2016
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas	1 de enero del 2018
NIIF-10	Modificación. Procedimiento para la contabilización de la pérdida de control de subsidiarias.	1 de enero del 2016
NIIF-11	Modificación. Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero del 2016
NIIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	1 de enero del 2016
NIIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2017
Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014		1 de enero del 2016

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.4 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). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican en activos corrientes.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen efectivo y equivalentes de efectivo que muestra el efectivo disponible de la Compañía.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por otras cuentas por pagar menores
- (iii) Obligaciones financieras a largo plazo: Estas cuentas corresponden a préstamos obtenidos de instituciones del sistema financiero del exterior. Estos créditos fueron obtenidos con intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero internacional.
- (iv) Deudas con partes relacionadas a largo plazo: Estas cuentas corresponden a préstamos obtenidos de instituciones del sistema financiero del exterior. Estos créditos fueron obtenidos con intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero internacional.

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 acordados.

2.8 Instrumentos de patrimonio

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

2.9 Activos intangibles

Los activos intangibles son aquellos activos no monetarios, sin sustancia física y que son susceptibles de ser identificados individualmente, ya porque sean separables o bien porque provengan de un derecho legal o contractual

La Administración de la Compañía incluye en este rubro los desembolsos efectuados relacionados con la adquisición de derechos de concesión de un inmueble para la operación de un hotel en el centro histórico de la ciudad de Quito.

a) Medición inicial

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos intangibles comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles, se muestran al costo menos su amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Amortización

La amortización de los activos intangibles se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía no tiene activos intangibles sujetos a amortización.

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

d) Disposición de activos intangibles

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo intangible es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.11 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

La Compañía se encuentra exenta del pago del anticipo mínimo del impuesto a la renta durante 2 años contados desde la fecha de inicio de sus operaciones efectivas.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2014 y 2013, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para los años 2014 y 2013, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado

2.12 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del período que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por la prestación de servicios:

Los ingresos por servicios prestados (comisiones y otros) son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, ii) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, iii) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, iv) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

2.14 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, 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

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez”.

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

2.16 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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 y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

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:

a) Vida útil de activos intangibles:

Como se describen en la Nota 2.9, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos intangibles. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la amortización de estos activos.

b) Deterioro de activos financieros y otros activos:

El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.10.

c) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por 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.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	7,551.73	57,056.20
<u>Total activos financieros</u>	<u>7,551.73</u>	<u>57,056.20</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Acreeedores	29,277.78	15,254.14
Otras cuentas por pagar	193,337.04	23,263.81
<u>Total pasivos financieros corrientes:</u>	<u>223,857.66</u>	<u>38,517.95</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
Obligaciones financieras a largo plazo	336,000.00	336,000.00
Partes relacionadas a largo plazo	175,549.39	139,590.35
<u>Total pasivos financieros no corrientes</u>	<u>511,549.39</u>	<u>475,590.35</u>
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>735,407.05</u>	<u>514,108.30</u>
<u>Posición neta positiva de instrumentos financieros</u>	-727,855.32	-457,052.10
<u>Posición neta de instrumentos financieros corto plazo</u>	-216,305.93	18,538.25

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero internacional para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido a que la Compañía no ha iniciado sus operaciones, sus estados financieros no reportan cuentas por cobrar comerciales.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

La Administración de la Compañía informa que a la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos únicamente ha efectuado pagos relacionados con la fase de desarrollo de un proyecto hotelero ubicado en el centro histórico de la ciudad de Quito. Estos pagos fueron efectuados con recursos provenientes de préstamos a largo plazo recibidos de sus accionistas y de entidades financieras del exterior.

Como se puede apreciar en la Nota 4, los pasivos financieros superan a sus activos financieros en US\$727,855.32 (2013: los pasivos financieros superan los activos financieros en US\$457,052.10). Con los antecedentes expuestos, la Administración informa que siempre que continúe el apoyo financiero por parte de los accionistas de la Compañía, no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2015.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía financia sus activos con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2014 representan el 5.7% del activo total. El restante 94.3% de los activos provienen principalmente de:

- i) Sobregiros bancarios que esperan liquidarse en el mes siguiente.
- ii) Acreedores comerciales que no devengan costos financieros y tienen vencimientos entre 30 y 90 días plazo.
- iii) Intereses por pagar incluidas en el rubro otras cuentas por pagar.
- iv) Obligaciones financieras a largo plazo que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero internacional.
- v) Deudas con partes relacionadas a largo plazo que devengan costos financieros implícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano
- vi) pasivos por impuestos diferidos que serán liquidados en el largo plazo sin costos financieros.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos locales	27.12	37,005.95
Cajas chicas	7,524.61	20,050.25
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>7,551.73</u>	<u>57,056.20</u>

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos a proveedores	64,864.51	64,067.68
Impuesto al valor agregado - compras	55,281.96	48,904.90
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>	<u>120,146.47</u>	<u>112,972.58</u>

8. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran activos intangibles de US\$684,740.75 que corresponden a los desembolsos efectuados por la Administración de la Compañía con el objetivo de obtener un contrato de concesión para la explotación de un hotel ubicado en el centro histórico de la ciudad de Quito.

Movimientos del activo intangible:

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los movimientos del activo intangible durante los años 2014 y 2013 se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	441,581.87	378,316.07
Adiciones	243,158.88	63,265.80
<u>Total activos intangibles</u>	<u>684,740.75</u>	<u>441,581.87</u>

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran obligaciones financieras de US\$1,242.84 que corresponden a sobregiros bancarios que la Administración de la Compañía estima cancelar en el mes siguiente.

10. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Composición:</u>		Al 31 de diciembre del	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores locales no relacionados		25,777.40	13,808.20
Proveedores locales relacionados	(1)	3,500.38	1,445.94
<u>Total acreedores</u>		<u>29,277.78</u>	<u>15,254.14</u>

(1) Ver un resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 20.

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		Al 31 de diciembre del	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Partes vinculadas	(1)	-	23,263.81
Retenciones en la fuente		1,095.21	1,764.08
Intereses por pagar		193,337.04	-
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		<u>194,432.25</u>	<u>25,027.89</u>

(1) Ver un resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 20.

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2011 a 2014 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar de US\$xx,xxx.xx

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados financieros de la Compañía no muestran pasivos por impuestos corrientes debido a que aún se encuentran en la fase de desarrollo de un proyecto hotelero ubicado en el centro histórico de la ciudad de Quito.

d) Cálculo del pasivos por impuestos corrientes

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocidos como pasivos por impuestos corrientes en los estados de situación financiera de los años 2014 y 2013:

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	(19,801.58)	85,072.73
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(-) Partidas que reducen la base fiscal		
Ingresos no gravados en este periodo fiscal		(95,906.13)
(+) Partidas que incrementan la base fiscal		
Gastos no deducibles en este periodo fiscal	15,959.04	5,318.18
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	-	59.12
Base imponible	(3,842.54)	(5,456.10)

e) Conciliación entre el pasivo por impuestos corrientes y el impuesto a la renta del año

A continuación se muestra una conciliación entre el pasivo por impuestos corrientes y el impuesto a la renta del año:

<u>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Variación neta de la cuenta pasivos por impuestos diferidos (Ver Nota 15)	(3,510.99)	19,929.35
<u>Impuesto a la renta del año</u>	<u>(3,510.99)</u>	<u>19,929.35</u>

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados financieros adjuntos muestran obligaciones financieras a largo plazo de US\$336,000.00 que corresponden a préstamos recibidos del banco suizo BKF Baker Finance S.A.. Estos créditos fueron obtenidos a xx años plazo y devengan intereses a la tasa del x,x anual.

La Administración de la Compañía informa que las condiciones establecidas con esta entidad bancaria serán reestructuradas cuando el proyecto hotelero inicie sus actividades.

14. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran deudas con partes relacionadas a largo plazo de US\$175,549.39 (2013: US\$139,590.35) que corresponden a préstamos recibidos de los accionistas de la Compañía que esperan ser cancelados en el año 2020.

En este rubro se incluyeron intereses implícitos de US\$135,447.08 (2013: US\$151,406.12); por lo tanto, los resultados del año que se informa incluyen costos financieros implícitos de US\$15,959.04 (2013: US\$5,318.18 de gastos financieros y US\$95,906.13 de ingresos financieros)

15. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos de US\$29,798.35 (2013: US\$33,309.34) que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2014 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	2014			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Intereses implícitos en deudas con partes relacionadas a largo plazo	151,406.11	-	(15,959.04)	135,447.07
Subtotal	151,406.11	-	(15,959.04)	135,447.07
Pasivos por impuestos diferidos	33,309.34	-	(3,510.99)	29,798.35
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>				<u>29,798.35</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

Los movimientos del año 2013 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	2013			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Intereses implícitos en deudas con partes relacionadas a largo plazo	60,818.16	95,906.13	(5,318.18)	151,406.11
Subtotal	60,818.16	95,906.13	(5,318.18)	151,406.11
Pasivos por impuestos diferidos	13,379.99	21,099.35	(1,170.00)	33,309.34
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>				<u>33,309.34</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>22.0%</u>			<u>22.0%</u>

16. CAPITAL ASIGNADO

El capital social de la Compañía asciende a US\$10,000.00 dólares al 31 de diciembre del 2014 y 2013. El capital social de la Compañía se encuentra dividido en 10,000 acciones cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

17. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidades acumulados	65,143.38	-
(-) Pérdidas acumuladas	(63,923.70)	(63,923.70)
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	51,209.25	51,209.25
Utilidades del año	-	65,143.38
(-) Pérdida del año	(16,290.59)	-
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>36,138.34</u>	<u>52,428.93</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.15

Durante los años 2014 y 2013 no existieron repartos de dividendos.

De acuerdo a la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de la composición de los gastos de administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorarios profesionales	1,100.00	2,666.64
Arrendamientos operativos	960.00	960.00
Servicios públicos	720.00	753.68
Impuestos contribuciones y otros	478.53	384.04
Suministros y materiales	300.00	255.00
Otros menores	275.00	324.34
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>3,833.53</u>	<u>5,343.70</u>

19. OTROS EGRESOS

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran otros egresos de US\$15,968.05 (2013: US\$5,489.70) que corresponden principalmente a los costos financieros implícitos mencionados en la Nota 14.

20. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

<u>Resumen de transacciones efectuadas</u> <u>con partes relacionadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivas	-	196,996.47
De ingresos	-	95,906.13
De gastos	15,959.04	5,318.18
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>15,959.04</u>	<u>298,220.78</u>

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas

a) Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Accionistas	3,500.38	1,445.94
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>3,500.38</u>	<u>1,445.94</u>

b) Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gustavo Terán	-	20,000.00
Accionistas	-	3,263.81
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>-</u>	<u>23,263.81</u>

c) Incluidas en el rubro deudas con partes relacionadas a largo plazo:

<u>Composición de saldos:</u>	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Accionistas	175,549.39	139,590.35
<u>Cuentas por pagar a relacionadas a largo plazo</u>	<u>175,549.39</u>	<u>139,590.35</u>

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2014 y 2013 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (19 de enero del 2015) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROPIEDADES COLONIALES PROCOLONIAL S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 19 de enero del 2015 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.



Gustavo Terán Judith Jara
Representante Legal



Contadora

* * *