

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad.
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

RUC de la entidad.
1792106893001

Domicilio de la entidad.
Av. 6 de Diciembre S/N y Av. Naciones Unidas

Forma legal de la entidad.
Sociedad Anónima.

País de incorporación de la entidad.
Ecuador.

Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.

Inmobiliaria Torrevieja S.A. (en adelante “la Compañía”), fue constituida mediante escritura el 8 de enero del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 marzo del 2007. Su objeto social es la adquisición de cualquier clase de bienes muebles o inmuebles.

La Compañía es propietaria del Centro Comercial Maltería Plaza ubicada en la Av. Eloy Alfaro s/n y Gatazo en la ciudad de Latacunga, en la provincia de Cotopaxi.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

2.2. Medición de los Valores razonables.

De acuerdo a la NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

a. Las siguientes Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 9 “Instrumentos financieros” (Emitida en julio 2014)	01-Ene-2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en mayo 2014)	01-Ene-2018

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 - “Arrendamientos” (Emitida en enero 2016)	1 de Enero de 2019

NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo más prospectivo de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

Las Compañías tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el riesgo crediticio propio para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”.

Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite su aplicación anticipada.

En septiembre de 2015, el IASB aplazó la fecha efectiva de la NIIF 15 en un año, es decir, al 01 de enero de 2018.

NIIF 16 “Arrendamientos”.

Esta norma reemplaza a la NIC 17 “Arrendamientos” la cual indicaba que los contratos de arrendamiento se clasifican en: financiero u operativo. En su defecto, esta norma exige que todos los contratos de arrendamiento generen el reconocimiento de un activo (bien arrendado) y pasivo (obligación con el arrendador). Se permite su aplicación anticipada.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables que estarán vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 12 “Impuesto a las ganancias” (Emitida en enero de 2015)	01-Ene-2017
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura” (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 10 - “Estados financieros consolidados” y NIC 28 - “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014)	Por definir IASB (*)
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016 (*)

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

NIC 12 “Impuesto a las ganancias”.

Aclara los requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos generados por pérdidas no realizadas. Se permite su aplicación anticipada.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

(*) Estas Enmiendas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

- c. Las siguientes son Mejoras a las Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - “Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas”	01-Ene-2016 (*)
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”	01-Ene-2016
NIC 19 - “Beneficios a los Empleados”	01-Ene-2016 (*)
NIC 34 - “Información Financiera Intermedia”	01-Ene-2016 (*)

NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”.

La enmienda aclara, si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.

(*) Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente ninguna de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía; actualmente se encuentra evaluando la aplicación de los cambios citados y sus posibles impactos, y considera que su adopción, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

2.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

2.6. Efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

2.7. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

2.8. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

2.9. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	Indefinido	N/A
Edificios	35 años	25%
Maquinarias y Equipos	15 años	20%

2.10. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

2.11. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

2.12. Dividendos por pagar.

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

2.13. Otros pasivos corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

Para las otras cuentas y documentos por cobrar de largo plazo su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

2.14. Ingresos diferidos.

Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial “Malteria Plaza”, denominados Valor Único de Concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Nota 18 numeral b). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

2.15. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta.- en este grupo contable se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

2.16. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.17. Patrimonio.

Capital social. - en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Resultados acumulados. - en este grupo contable se registran las utilidades y pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo o no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

2.18. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Ingresos por concesiones. - corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial “Maltería Plaza”, denominados valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Ver Notas 14 y 16). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Ingresos por primas. - mediante contrato celebrado entre la Compañía y la relacionada DK Management Services S.A., esta asume la explotación y operación comercial del centro comercial “Maltería Plaza”, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Sobre los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración, valor por participación en ventas, prima de participación en ventas, prima mínima garantizada o sus equivalentes, se facturará el 10% de las recaudaciones durante el año 21013, 2014 y 2015; el 15% en el año 2016 y el 20% en el año 2017.
- En enero de cada año se fijará el porcentaje que se facturará correspondiente al total de facturación mensual, sobre el total del valor de facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios. La vigencia del contrato es de 4 años.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

Los ingresos se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio.

2.19. Costos y gastos.

Se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

2.20. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

2.21. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

2.22. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

2.23. Reclasificaciones.

Al 31 de diciembre de 2014 se realizaron reclasificaciones para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones. La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Obligaciones con instituciones financieras	1,329	363
Préstamos de accionistas	43	-
	1,372	363
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>		
Obligaciones con instituciones financieras	472	1,692
Préstamos de accionistas	43	-
Otras cuentas por pagar compañías relacionadas	82	281
	597	1,973

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Total pasivos	6,949	8,482
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	123	217
Total deuda neta	6,826	8,265

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Total patrimonio neto	5,842	4,437
Índice de deuda - patrimonio neto	1.17	1.86

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

A la presente fecha, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de $\pm 0.50\%$, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

A la presente fecha, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

A la presente fecha, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Bancos locales	49	214
Bancos del exterior	74	3
(1)	123	217

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, representan saldos en cuentas corrientes que no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Propiedades de inversión, neto:</u>		
Terrenos	2,506	2,506
Edificios	8,034	8,234
Componentes - maquinarias y equipos	1,047	1,119
	11,587	11,859
<u>Propiedades de inversión, costo:</u>		
Terrenos	2,506	2,506
Edificios	8,595	8,595
Componentes - maquinarias y equipos	1,264	1,264
	12,365	12,365
<u>Propiedades de inversión, depreciación acumulada:</u>		
Edificios	(562)	(362)
Componentes - maquinarias y equipos	(216)	(144)
	(778)	(506)
	11,587	11,859

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos	Total
Diciembre 31, 2015:				
Saldo inicial	2,506	8,234	1,119	11,859
Depreciación	-	(200)	(72)	(272)
Saldo final	2,506	8,034	1,047	11,587
Diciembre 31, 2014:				
Saldo inicial	2,506	7,941	1,192	11,639
Adiciones	-	485	-	485
Depreciación		(192)	(73)	(265)
Saldo final	2,506	8,234	1,119	11,859

Valor razonable de propiedades de inversión.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo, que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$13,518 mil, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

Técnicas de valoración utilizados para obtener el Nivel 2 de valores razonables.

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

7. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>JP Morgan Chase Bank:</u>		
Representa préstamo sobre firma al 3.95% de interés anual y vencimiento en septiembre de 2016.	818	818
<u>Banco Guayaquil S.A.:</u>		
Representa préstamo sobre firma al 7.80% de interés anual y vencimiento en agosto de 2017.	874	1,346
	1,692	2,164
(-) Porción corriente	1,329	472
	363	1,692

8. DIVIDENDOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Montangelo Holding Company S.A.	50	77
Florencio Holdings PTE Limited	30	46
Vitalia Company Holding S.A.	20	30
(1)	100	153

(1) Al 31 de diciembre 2015 corresponde a dividendos declarados pendientes de pago sobre la utilidad obtenida en el año 2012; adicionalmente, mediante acta celebrada en diciembre 2013 los accionistas resolvieron aprobar la absorción de pérdidas de años anteriores con la cuenta dividendos por pagar por US\$153 mil.

9. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos diferidos	4,921	5,759
Anticipos clientes	17	-
	4,938	5,759

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

(1) Los movimientos de ingresos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldos al comienzo del año	5,759	6,482
Adiciones	187	35
Devoluciones	(215)	-
Reconocimiento como ingresos (Nota 14)	(810)	(758)
Saldos al fin de año	4,921	5,759
Clasificación:		
Corriente	728	751
No corriente	4,210	5,008
Saldos al fin de año	4,938	5,759

10. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al Valor Agregado IVA	601	710
Crédito tributario impuesto a la renta	-	66
	601	776
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	176	-

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Utilidad antes de impuesto a la renta (Más) gastos no deducibles	1,666 33	1,666 16
Utilidad gravable	1,699	1,682
Tasa de impuesto a la renta del período (2)	22%	22%
Impuesto a la renta causado	374	370
Anticipo del impuesto a la renta	67	67
Impuesto a la renta del período	374	370
Retenciones en la fuente	(179)	(436)
Saldo por pagar (cobrar)	176	(66)

(1) Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	(66)	(319)
Provisión del período	374	370
Pagos	(132)	(117)
Saldo final	176	(66)

(2) La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Utilidad del ejercicio antes de Impuesto a la renta	1,666	1,666
Gasto Impuesto a la Renta	367	366
Gastos no deducibles	7	4
	374	370
Tasa efectiva de impuesto	22%	22%

Provisión para los años 2015 y 2014.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2015 y 2014

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2015).

Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2012 al 2015.

11. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social es de US\$1,200 y está constituido por 1,200 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

12. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Dividendos.

En el año 2015 la Compañía declaró dividendos por un valor de US\$400 mil de una utilidad de US\$1,198 miles correspondiente al año 2014, de los cuales al 31 de diciembre de 2015 se encuentra pendiente de pago un valor de US\$100 mil (Nota 8); y pendiente por reclasificar de la cuenta de utilidades retenidas a dividendos por pagar un valor de US\$798 mil. Adicionalmente se realizó una compensación de pérdidas de años anteriores mediante dividendos por pagar por un valor de US\$153 mil.

En el año 2014 la Compañía no declaró dividendos, sin embargo al 31 de diciembre de 2014 se presenta un saldo de US\$153 mil (Nota 8), que corresponde a dividendos por pagar de la utilidad del año 2012 sobre los cuales, mediante acta celebrada en diciembre 2013 los accionistas resolvieron aprobar la absorción de pérdidas de años anteriores mediante esta cuenta.

Provenientes de la adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados por Aplicación Primera Vez de las NIIF”, que generaron un saldo acreedor por US\$1,077 miles, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

13. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

	Diciembre 31, 2015				Diciembre 31, 2014			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Efectivo	123	123	-	-	217	217	-	-
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	27	27	-	-	-	-	-	-
Total activos financieros	150	150	-	-	217	217	-	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Obligaciones con instituciones financieras	(1,329) (43)	(1,329) (43)	(363) -	(363) -	(472) (43)	(472) (43)	(1,692) -	(1,692) -
Préstamos de accionistas	-	-	-	-	(82)	(82)	(281)	(281)
Otras cuentas por pagar compañías relacionadas	(1,372)	(1,372)	(363)	(363)	(597)	(597)	(1,973)	(1,973)
Total pasivos financieros	(1,372)	(1,372)	(363)	(363)	(597)	(597)	(1,973)	(1,973)
Instrumentos financieros, netos	(1,222)	(1,222)	(363)	(363)	(380)	(380)	(1,973)	(1,973)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración de la Compañía 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 (Metodología Nivel 3).

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

14. INGRESOS POR CONCESIÓN DE LOCALES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos por concesiones de locales	803	745
Ingresos por concesiones de islas	7	13
(Nota 9)	810	758

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

Relación	Transacción	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Otras cuentas por pagar</u>			
<u>compañías relacionadas:</u>			
DK Management Services			
Corto plazo	Proveedor Comercial	-	82
Largo plazo	Proveedor Comercial	-	281
	(1)	-	363
<u>Préstamos de accionistas:</u>			
Montangelo Holding Company S.A.			
	Accionista Préstamo	43	43
<u>Dividendos por pagar:</u>			
Montangelo Holding Company S.A.			
	Accionista Dividendos	50	77
Vitalia Holding Company S.A.			
	Accionista Dividendos	20	30
Florencio Holding PTE Limited			
	Accionista Dividendos	30	46
		100	153

(1) Préstamo de US\$450 mil a una tasa nominal de 9.33% con vencimiento hasta noviembre de 2018. La Administración de la Compañía decidió cancelar durante el año 2015 esta obligación de forma anticipada a su vencimiento.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos por primas (Nota 16)	Cliente	Comercial	1,488	1,452

16. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con su relacionada y concesionarios, vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

a. Contrato de explotación comercial.

Con fecha 1 de enero de 2015, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial del Centro Comercial “Maltería Plaza”, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y similares que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Inmobiliaria Torreieja S.A., pagará a favor de DK Management Services S.A. dos distintos valores, los cuales deberán ser facturados por separado: (i) sobre los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración, valor por participación en ventas, prima de participación en ventas, prima mínima garantizada o sus equivalentes, se facturará el 10% de las recaudaciones durante el año 2013, 2014 y 2015; el 15% en el año 2016 y el 20% en el año 2017; y (ii) en enero de cada año se fijará el porcentaje que se facturará correspondiente al total de facturación mensual, sobre el total del valor de facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios. La vigencia del contrato es de 4 años.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 17 y CINIIF 4, este contrato es registrado como arrendamiento operativo.

b. Contratos de Concesión.

La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 mantiene firmados 60 y 67 contratos de concesión respectivamente, que corresponden a los locales comerciales de “Maltería Plaza” por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC), los cuales tienen plazos de vencimiento que oscilan entre el año 2017 y 2042.

17. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

18. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

19. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 11, 2016), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 11 de marzo de 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación el 28 de marzo de 2016. En la opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
