



# **PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

## **INDICE**

Estado separado de situación financiera

Estado separado de resultados integrales

Estado separado de cambios en el patrimonio

Estado separado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros separados



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A.

Quito, 28 de mayo del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros separados*

2. La Administración de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros separados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A.  
Quito, 28 de mayo del 2015

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros separados arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2014 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*Asunto que requiere énfasis*

5. Sin calificar nuestra opinión, tal como se indica en la Nota 2.1, la Compañía también prepara, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2014, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011

*Carlos R. Cruz*

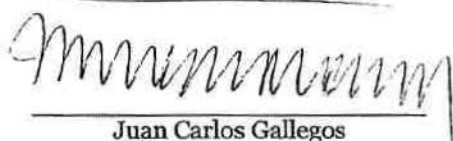
Carlos R. Cruz  
Representante Legal  
No. de Licencia Profesional: 25984

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	435,830	60,733
Préstamos a relacionadas	9	2,523,356	494,171
Anticipos a proveedores		5,827	400
Impuestos por cobrar		15,385	-
Otros activos		-	7,962
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2,980,398</b>	<b>563,266</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	7	5,437,141	9,152,486
Inversión en subsidiaria	8	4,614,152	4,614,152
Préstamos a relacionadas	9	2,189,186	2,561,083
<b>Total activo no corrientes</b>		<b>12,240,479</b>	<b>16,327,721</b>
<b>Total activos</b>		<b>15,220,877</b>	<b>16,890,987</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados

  
Juan Carlos Gallegos  
Representante Legal

  
GERENFOQUE S.A.  
Contador General  
RUC 1791711572001



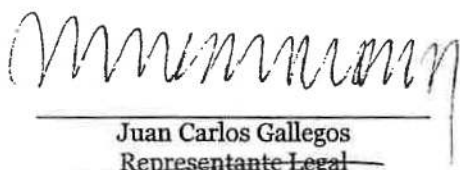
**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

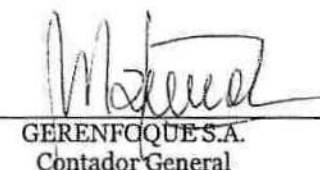
**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores		1,287	12,246
Préstamos por pagar relacionadas	9	7,438,131	8,887,306
Impuestos por pagar	10	426,221	445,847
Impuesto a la renta por pagar	11	32,849	108,784
Beneficios a empleados		3,391	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>7,901,879</b>	<b>9,454,183</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Beneficios a empleados		207	-
Impuesto a la renta diferido	11	123,611	-
<b>Total pasivo no corrientes</b>		<b>123,818</b>	<b>-</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>8,025,697</b>	<b>9,454,183</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	12	7,267,100	7,267,100
Reservas		16,970	-
Resultados acumulados		(88,890)	169,704
<b>Total patrimonio</b>		<b>7,195,180</b>	<b>7,436,804</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>15,220,877</b>	<b>16,890,987</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados

  
Juan Carlos Gallegos  
Representante Legal

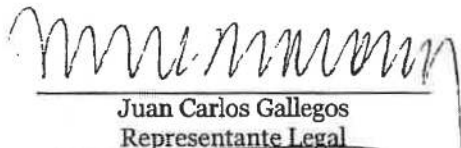
  
GERENCIO S.A.  
Contador General  
RUC 1791711572001

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por servicios	14	891,621	749,445
Deterioro de propiedades de inversión	7	(1,148,235)	-
Depreciación de propiedades de inversión	7	<u>(107,881)</u>	<u>(89,260)</u>
<b>(Pérdida) utilidad bruta</b>		<b>(364,495)</b>	<b>660,185</b>
Gastos de operación	15	(505,772)	(544,036)
Gastos financieros	9	<u>(560,329)</u>	<u>-</u>
<b>(Pérdida) utilidad bruta</b>		<b>(1,430,596)</b>	<b>116,149</b>
Ganancias en ventas de activos		28,172	-
Ingresos financieros	9	<u>1,416,600</u>	<u>226,831</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<b>14,176</b>	<b>342,980</b>
Impuesto a la renta	11	<u>(255,800)</u>	<u>(173,276)</u>
<b>(Pérdida) utilidad bruta</b>		<b><u>(241,624)</u></b>	<b><u>169,704</u></b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.

  
Juan Carlos Gallegos  
Representante Legal

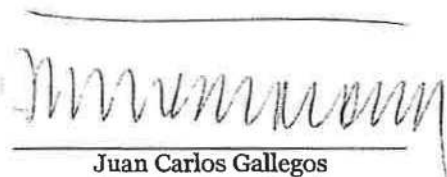
  
GERENFOQUE S.A.  
Contador General  
RUC 1791711572001


**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

**ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
Saldos al 7 de marzo del 2013	7,267,100	-	-	7,267,100
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	169,704	169,704
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>7,267,100</u>	<u>-</u>	<u>169,704</u>	<u>7,436,804</u>
Arropiación de reserva	-	16,970	(16,970)	-
Perdida neta y resultado integral del año	-	-	(241,624)	(241,624)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>7,267,100</u>	<u>16,970</u>	<u>(88,890)</u>	<u>7,195,180</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.

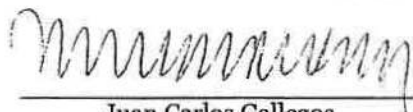
  
Juan Carlos Gallegos  
Representante Legal

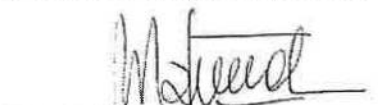
  
GERENFOQUE S.A.  
Contador General  
RUC 1791711572001

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**  
**ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales</b>			
Utilidad antes del impuesto a la renta		14,176	342,980
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo			
Depreciación de propiedades de inversión	7	107,881	89,260
Deterioro de propiedades de inversión	7	1,148,235	-
Provisión jubilación patronal y desahucio		207	-
Provisión participación a trabajadores		2,501	-
Impuesto a la salida de divisas		-	444,365
		<u>1,273,000</u>	<u>876,605</u>
Cambios en activos y pasivos			
Préstamos relacionadas por cobrar	9	(288,620)	(43,814)
Anticipos a proveedores		(5,427)	(400)
Otros activos		7,963	(7,963)
Impuestos por recuperar		(15,384)	-
Proveedores		(10,959)	12,246
Beneficios a empleados		889	-
Impuestos por pagar		(19,626)	-
Impuestos a la renta pagado		(208,124)	(63,010)
Préstamos relacionadas por pagar	9	<u>(561,870)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		171,842	773,664
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Efectivo recibido por venta de propiedades de inversión	7	2,471,829	-
Adiciones de propiedades de inversión	7	(12,600)	-
Efectivo otorgado por préstamos a relacionadas	9	(2,000,000)	-
Cobro de préstamos a relacionadas	9	244,807	-
Cobro de interes a relacionadas	9	<u>386,525</u>	<u>237,069</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		1,090,561	237,069
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pago de préstamo a relacionadas	9	<u>(887,306)</u>	<u>(1,000,000)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		203,255	(525,862)
Incremento neto de efectivo		375,097	10,733
Efectivo al 2014 y 7 de marzo del 2013		<u>60,733</u>	<u>50,000</u>
Efectivo al final del año	6	<u>435,830</u>	<u>60,733</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.

  
Juan Carlos Gallegos  
Representante Legal

  
GERENFOQUE S.A.  
Contador General  
RUC 1791711572001



## **PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1 Constitución y operaciones**

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A., fue constituida el 7 de marzo del 2013 a través del proceso de escisión de Yanbal Ecuador S.A., en la cual esta última traspasó ciertos activos, pasivos y patrimonio para la formación de la nueva Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. Su objeto social está relacionado con actividades del sector inmobiliario. En la actualidad la Compañía posee terrenos y edificios los cuales son arrendados a empresas y personas naturales a través de cánones mensuales facturados de acuerdo a las regulaciones vigentes.

##### **1.2 Actividad principal de la compañía**

La compañía es propietaria de terrenos y edificios los cuales son arrendados a empresas y personas naturales a cánones vigentes en el mercado. Cada mensualidad es facturada conforme las regulaciones vigentes.

##### **1.3 Fusión por absorción**

El 29 de septiembre del 2014 mediante Resolución No. SCV-IRQ-DRASD-SAS-143447 la Superintendencia de Compañías aprobó por la fusión por absorción de la compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (Absorbente) y la compañía Mafereal Estate del Ecuador S.A. (Absorbida). A La fecha de emisión de estos Estados Financieros, el proceso de fusión no se ha completado.

##### **1.4 Déficit de capital de trabajo**

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por USD\$6,921,481 (2013: US\$8,890,917) originado fundamentalmente por las cuentas por pagar a compañías relacionadas. La Administración espera liquidar sus obligaciones con los flujos de caja que se estima recibir por los servicios provenientes de su operación.

##### **1.5 Situación financiera mundial –**

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

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no originará efectos significativos en sus operaciones. Sin embargo, estará atenta a fin de adoptar la medida necesaria que le

## **PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

permita afrontar cualquier situación y continuar operando en forma rentable.

#### **1.6 Aprobación de los estados financieros separados**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 10 de abril del 2015 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme durante el año 2014.

### **2.1 Bases de preparación de estados financieros separados**

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados. La inversión en subsidiaria para los estados financieros separados se registra al costo.

Los presentes estados financieros separados de la compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía también prepara estados financieros consolidados con Aloagpark S.A., empresa considerada subsidiaria porque Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2013 era dueña del 99.88% del paquete accionario y por lo tanto mantenía el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto, los estados financieros separados reflejan la actividad individual de la Compañía sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de su subsidiaria.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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



## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresados en dólares estadounidenses)

adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la presentación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa,	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

#### 2.3 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales de libre disponibilidad.

#### 2.4 Activos y pasivos financieros

##### 2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros solamente en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

##### (a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por préstamos a relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un

## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por los proveedores y préstamos por pagar a relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento -

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

##### Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior -

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Préstamos a relacionadas: Representadas principalmente por el préstamo a su subsidiaria. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro Ingresos financieros.

(b) *Otros pasivos financieros*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Préstamos por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas que se generaron desde su constitución que son exigibles en cualquier momento por parte del acreedor.



## **PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.4.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de los mismos. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

#### **2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

#### **2.5 Propiedades de inversión**

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

##### Arrendamiento de Inmuebles

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles en arrendamiento son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de los inmuebles, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación de los inmuebles se calcula con base en lo antes descrito.

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

#### **2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)**

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2014 se ha reconocido pérdidas por deterioro en sus propiedades de inversión (Terrenos y Edificios). (Ver nota 7).

#### 2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía estima que existen diferencias temporales entre las bases tributarias y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros, por lo que registró impuesto a la renta diferido.

#### 2.8 Beneficios a los empleados

##### (a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de



## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### (b) *Beneficios de largo plazo*

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 4% equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

#### 2.9 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### 2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus instalaciones en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al comprador.

## **PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

#### **2.11 Inversión en subsidiaria**

Corresponde a la participación del 99.88% de la compañía Aloagpark S.A. en las que ejerce influencia significativa y se muestra a su costo de adquisición.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

#### **(a) Deterioro de activos no financieros**

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.6.

### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

#### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.

#### **(a) Riesgos de mercado (concentración)**

El riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió contratos de arrendamiento el 31 de diciembre del 2013 con renovación automática.

#### **(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:**

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre



## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

#### (b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de la Compañía han definido que los pagos de valores mensuales de alquiler se realicen por adelantado, por lo tanto no tiene riesgos significativos de crédito.

#### (c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año
<b>Año 2014</b>			
Proveedores	1,287	-	-
Préstamos por pagar relacionadas	-	-	7,438,131
Impuesto por pagar	-	-	426,221
	<u>1,287</u>	<u>-</u>	<u>7,864,352</u>
<b>Año 2013</b>			
Proveedores	12,246	-	-
Préstamos por pagar relacionadas	-	-	8,887,306
Impuesto por pagar	-	-	445,847
	<u>12,246</u>	<u>-</u>	<u>9,333,153</u>

## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### 4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. El apalancamiento de la Compañía se basa en fondos de su compañía relacionada Wonkay S.A.

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### Categorías de instrumentos financieros -

La Compañía mantiene solamente instrumentos financieros corrientes. A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	435,830	60,733
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Préstamos a relacionadas	<u>523,356</u>	<u>494,171</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u>959,186</u>	<u>554,904</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Proveedores	1,287	12,246
Préstamos por pagar relacionadas	<u>7,438,131</u>	<u>8,887,306</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>7,439,418</u>	<u>8,899,552</u>

##### Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en caja	50	50
Bancos nacionales	<u>435,780</u>	<u>60,683</u>
	<u>435,830</u>	<u>60,733</u>

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

Descripción	Edificios	Terrenos	Total
<b>Al 7 de marzo de 2013</b>			
Valor en libros	6,157,171	3,084,575	9,241,746
<b>Movimiento 2013</b>			
Depreciación	(89,260)	-	(89,260)
Valor en libros al 31 de diciembre	<u>6,067,911</u>	<u>3,084,575</u>	<u>9,152,486</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>			
Costo	6,542,752	3,084,575	9,627,327
Depreciación acumulada	(474,841)	-	(474,841)
Valor en libros	<u>6,067,911</u>	<u>3,084,575</u>	<u>9,152,486</u>
<b>Movimiento 2014</b>			
Adiciones	12,600	-	12,600
Deterioro (1)	(652,605)	(495,630)	(1,148,235)
Ventas	(2,471,829)	-	(2,471,829)
Depreciación	(107,881)	-	(107,881)
Valor en libros al 31 de diciembre	<u>2,848,196</u>	<u>2,588,945</u>	<u>5,437,141</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>			
Costo	3,837,454	2,588,945	6,426,399
Depreciación acumulada	(336,653)	-	(336,653)
Deterioro acumulado	(652,605)	-	(652,605)
Valor en libros	<u>2,848,196</u>	<u>2,588,945</u>	<u>5,437,141</u>

- (1) La Compañía al 31 de diciembre del 2014 procedió a identificar factores de deterioro en sus terrenos y edificaciones, la determinación del deterioro de valor de los terrenos se lo realizó mediante un informe técnico realizado por un perito valuador calificado por la Superintendencia de Compañías, y de lo cual se identificó una pérdida de valor por US\$1,148,235 en los terrenos y edificios, el análisis de deterioro se lo realizó utilizando los métodos comparativo o de mercado y el modelo matemático AHP, de la misma forma se consideró para la determinación del valor razonable la localización de los terrenos, tamaño de terreno, facilidades de acceso y valores referenciales de otros terrenos cercanos.

Al 31 de diciembre del 2014 el valor razonable de las propiedades de inversión que no sufrieron deterioro fue como sigue:

	2014
Terrenos	1,510,513
Edificios	<u>2,155,598</u>
	<u>3,666,111</u>



## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### 8. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA

Saldos al 31 de diciembre:

	2014	2013
Aloagpark S.A. (1)	<u>4,614,152</u>	<u>4,614,152</u>

- (1) Parte de los activos transferidos de Yanbal Ecuador S.A. a Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. son las acciones de Aloagpark S.A., por lo tanto, Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. es propietaria del 99.88% de acciones de Aloagpark S.A.

#### 9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2014 y 2013 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Préstamos otorgados</u>				
Mafereal S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>
<u>Arriendos cobrados</u>				
Yanbal Ecuador S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>872,284</u>	<u>727,691</u>

Los saldos por cobrar y por pagar a Compañías relacionadas y accionistas se detallan a continuación:

<u>Cuentas por cobrar - Corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aloagpark S.A. (1)	Subsidiaria	Financiera	480,179	494,171
Mafereal S.A. (2)	Grupo económico	Financiera	<u>2,043,177</u>	<u>-</u>
			<u>2,523,356</u>	<u>494,171</u>
<u>Cuentas por cobrar - Largo plazo</u>				
Aloagpark S.A. (1)	Subsidiaria	Financiera	<u>2,189,186</u>	<u>2,561,083</u>
			<u>2,189,186</u>	<u>2,561,083</u>
<u>Cuentas por pagar - Corto plazo</u>				
Wonkay S.A. (3) y (4)	Grupo económico	Financiera	7,438,131	8,799,212
Yanbal International Corp. (3)	Grupo económico	Financiera	<u>-</u>	<u>88,094</u>
			<u>7,438,131</u>	<u>8,887,306</u>

- (1) Corresponde originalmente a una operación de crédito otorgada por Yanbal Ecuador S.A., la cual fue transferida a Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al momento de la escisión.



## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

#### AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde a una operación de crédito otorgada a Maferal Estate del Ecuador S.A., la cual realizada el 1 de octubre de 2014 con una tasa de interés del 8.00%
- (3) Corresponde a la deuda asumida en el momento de la escisión de Yanbal Ecuador S.A.
- (4) Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía determinó un valor presente de la deuda original por US\$6,877,802 con una tasa de interés del 7.85%, el gasto interés devengado del periodo fue de US\$560,329 y un importe de gasto interés por devengar por US\$561,869.

#### *Préstamos por cobrar*

Saldo al 31 de diciembre del 2013	494,171	2,561,083
Cobro de préstamo	(244,807)	-
Préstamos otorgados	-	2,000,000
Porción corriente	371,897	(371,897)
Pago interes	(386,525)	-
Ingreso interes	294,402	-
Retenciones	(5,782)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>523,356</u>	<u>4,189,186</u>

#### *Préstamos por pagar*

Saldo al 31 de diciembre del 2013	8,887,306
Pago de préstamo	(887,306)
Ingreso interés	(1,122,198)
Gasto interés	<u>560,329</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>7,438,131</u>

### Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Compañía no registra pagos por remuneración a ejecutivos clave.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

## 10. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la Salida de divisas (1)	400,050	444,365
Otros	<u>26,171</u>	<u>1,482</u>
	<u>426,221</u>	<u>445,847</u>

- (1) Corresponde a la provisión por Impuesto a la salida de divisas calculada sobre el saldo de la deuda por pagar al exterior.

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**11. IMPUESTO A LA RENTA**

**(a) Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el año 2013 está sujeto a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

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

La composición del Impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	132,189	173,276
Impuesto a la renta diferido	<u>123,611</u>	<u>-</u>
	<u>255,800</u>	<u>173,276</u>

- (1) Corresponde al Impuesto a la Renta causado en el año sobre las utilidades de la compañía en el año 2014 y 2013.

**(c) Conciliación contable del Impuesto a la renta corriente -**

A continuación se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta y participación trabajadores	<u>16,677</u>	<u>342,980</u>
Menos: Participación a trabajadores	<u>(2,501)</u>	<u>-</u>
	14,176	342,980
Menos: Ingresos no gravables	(1,122,198)	-
Más: Gastos no deducibles	<u>1,708,882</u>	<u>444,637</u>
Base tributaria	600,860	787,617
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la Renta causado	132,189	173,276
Menos: Anticipo del Impuesto a la renta del año	(22,228)	-
Menos: Retenciones en la fuente año corriente	<u>(77,112)</u>	<u>(64,492)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>32,849</u>	<u>108,784</u>

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

Adicionalmente, a partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado en el año, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no solicitar al

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

SRI la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones descritos en la legislación vigente.

Durante el año 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

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

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	<u>123,611</u>	<u>-</u>
	<u>123,611</u>	<u>-</u>

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

Al 1 de enero del 2013	-
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>-</u>
Al 31 de diciembre del 2014	-
Debito a resultados por impuestos diferidos	<u>123,611</u>
	<u>123,611</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	<u>Préstamos por pagar relacionadas</u>	<u>Total</u>
Impuestos diferidos pasivos y activos:		
Al 5 de marzo del 2013	-	-
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre del 2013	-	-
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>123,611</u>	<u>123,611</u>
Al 31 de diciembre del 2014	<u>123,611</u>	<u>123,611</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos del año 2014 se muestra a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	<u>14,176</u>	<u>342,980</u>
Tasa impositiva vigente	<u>22%</u>	<u>22%</u>
	<u>3,119</u>	<u>75,456</u>
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>129,070</u>	<u>97,820</u>
Impuesto a la renta	<u>132,189</u>	<u>173,276</u>
Tasa efectiva	<u>932%</u>	<u>51%</u>



## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### (e) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$ 6,000,000 (anexo e informe) o US\$3,000,000 (anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del siguiente año conforme el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes ("RUC"). Adicionalmente exige que en la declaración de impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

#### 12. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 7,267,100 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

#### 13. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

##### Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### 14. INGRESOS POR SERVICIOS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arriendos	891,621	749,445
	<u>891,621</u>	<u>749,445</u>

## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresados en dólares estadounidenses)

#### 15. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuestos municipales y otros	175,346	499,833
Honorarios y asesorías	117,879	36,378
Mantenimiento edificios	19,503	1,202
Sueldos y demás remuneraciones	15,739	-
Seguros	7,964	5,679
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	5,567	-
Gastos de viaje	2,778	-
Notarios y registradores de la propiedad	2,697	-
Transporte	2,046	-
Beneficios sociales e indemnizaciones	1,995	-
Gasto planes de beneficios a empleados	207	-
Otros	154,051	944
	<u>505,772</u>	<u>544,036</u>

#### 16. CONTRATO DE ARRIENDOS

A continuación se detalla los contratos de arrendamiento vigentes:

<u>Contratante</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Cuota mensual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Observaciones</u>
Yanbal Ecuador S.A.	Loja – oficinas	13,292	31/12/2014	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Quito – oficinas edificio “La Previsora”	19,480	31/12/2014	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Guayaquil – oficinas “Policentro”	29,650	31/12/2014	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Guayaquil – oficinas “Centrum”	30,803	31/12/2014	Contrato cancelado en Octubre del 2014 por la venta del inmueble.
Denomer S.A.	Guayaquil – oficinas “Centrum”	2,518	01/08/2013	Contrato cancelado en Octubre del 2014 por la venta del inmueble.

En los contratos de arrendamiento vigentes no se considera alguna cláusula de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.

#### 17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación excepto por lo mencionado en párrafos anteriores.

\* \* \* \* \*



# **PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2014**

## **INDICE**

Estado consolidado de situación financiera

Estado consolidado de resultados integrales

Estado consolidado de cambios en el patrimonio

Estado consolidado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros consolidados





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. y subsidiaria

Quito, 28 de mayo del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. y subsidiaria, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros consolidados*

2. La Administración de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros consolidados no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros consolidados por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros consolidados, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. y subsidiaria  
Quito, 28 de mayo del 2015

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros consolidados arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre del 2014 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011

*Carlos R. Cruz*

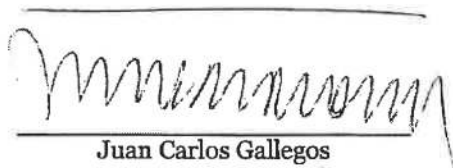
Carlos R. Cruz  
Representante Legal  
No. de Licencia Profesional: 25984

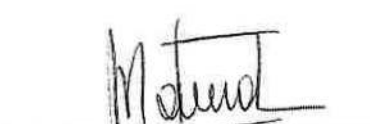
**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	687,609	280,169
Préstamos a relacionadas	12	2,043,177	-
Anticipos a proveedores		6,066	700
Impuestos por cobrar	7	15,385	-
Otras cuentas por cobrar		4,367	4,743
Otros activos		6,961	17,905
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2,763,565</b>	<b>303,517</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Activos fijos	8	10,333	12,532
Propiedades de inversión	9	13,829,079	17,628,229
Impuestos por recuperar	7	300,592	341,176
Otras cuentas por cobrar	10	131,131	-
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>14,271,135</b>	<b>17,981,937</b>
<b>Total activos</b>		<b>17,034,700</b>	<b>18,285,454</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

  
 Juan Carlos Gallegos  
 Representante Legal

  
 GERENFOQUE S.A.  
 Contador General  
 RUC 1791711572001



**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

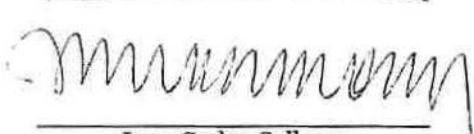
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA**


**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	29,110	56,261
Préstamos por pagar relacionadas	12	7,438,131	8,887,306
Impuestos por pagar	13	426,780	446,502
Impuesto a la renta por pagar		32,849	108,784
Beneficios empleados		84,637	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>8,011,507</b>	<b>9,498,853</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Beneficios empleados		414	-
Impuesto a la renta diferido	13	123,611	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>124,026</b>	<b>-</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>8,135,533</b>	<b>9,498,853</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	15	7,267,100	7,267,100
Resultados acumulados		1,624,485	1,512,345
Interés no controlado en el patrimonio		7,582	7,156
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>8,899,167</b>	<b>8,786,601</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>17,034,700</b>	<b>18,285,454</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

  
 Juan Carlos Gallegos  
 Representante Legal

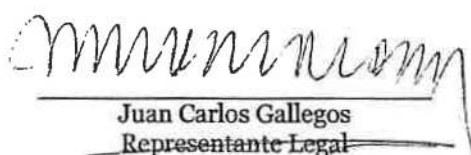
  
 GERENFOQUE S.A.  
 Contador General  
 RUC 1791711572001

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por servicios		2,044,793	1,746,882
Deterioro de propiedades de inversión	9	(1,148,235)	-
Depreciación de propiedades de inversión	9	(191,686)	(173,065)
Utilidad bruta		<u>704,872</u>	<u>1,573,817</u>
Gastos de operación	17	(870,679)	(808,916)
Otros ingresos		<u>28,172</u>	<u>266</u>
Utilidad operacional		<u>(137,634)</u>	<u>765,167</u>
Ingresos financieros		1,166,297	-
Gastos financieros netos	12	(560,329)	(54,770)
Utilidad antes de Impuesto a la renta		<u>468,333</u>	<u>710,397</u>
Impuesto a la renta	14	(355,767)	(264,684)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>112,567</u>	<u>445,713</u>
Resultados integrales atribuibles a:			
Accionista mayoritario		112,142	445,382
Interés no controlado		<u>425</u>	<u>331</u>
		<u>112,567</u>	<u>445,713</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

  
Juan Carlos Gallegos  
Representante Legal

  
GERENFOQUE S.A.  
Contador General  
RUC 1791711572001

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

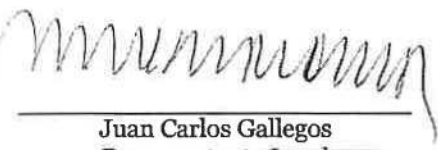
**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE MARZO Y**

**EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva Legal	Por aplicación inicial de NIIF	Resultados	Total	Interés no controlado	Total Patrimonio
Saldos al 5 de marzo del 2013	7,267,100	-	208,053	858,910	8,334,063	6,825	8,340,888
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	445,382	445,382	331	445,713
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>7,267,100</u>	<u>-</u>	<u>208,053</u>	<u>1,304,292</u>	<u>8,779,445</u>	<u>7,156</u>	<u>8,786,601</u>
Participación no controladora	-	-	-	-	-	425	425
Apropiación de reserva	-	16,970	-	(16,970)	-	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>112,142</u>	<u>112,142</u>	<u>-</u>	<u>112,142</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>7,267,100</u>	<u>16,970</u>	<u>208,053</u>	<u>1,399,464</u>	<u>8,891,587</u>	<u>7,581</u>	<u>8,899,167</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

  
Juan Carlos Gallegos  
Representante Legal

  
GERENFOQUE S.A.  
Contador General  
RUC 1791711572001

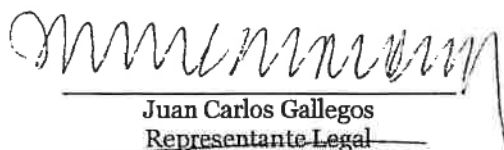



**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
DEL 5 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales</b>			
Utilidad antes del Impuesto a la renta		468,333	710,397
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo		-	-
Depreciación de activos fijos	8	2,199	2,196
Depreciación de propiedades de inversión	9	191,686	173,065
Deterioro de propiedades de inversión		1,148,235	-
Provisión jubilación patronal y desahucio		414	-
Provisión participación a trabajadores		82,647	-
Impuesto a la salida de divisas		-	444,365
		<u>1,893,513</u>	<u>1,330,023</u>
<b>Cambios en activos y pasivos</b>			
Préstamos relacionadas por cobrar		(288,620.00)	-
Otras cuentas por cobrar		(130,755)	57
Anticipos a proveedores		17,610	(351)
Otros activos		10,945	(17,906)
Impuestos por recuperar		(15,384)	87,200
Proveedores y otras cuentas por pagar		(27,150)	25,505
Préstamos por pagar relacionadas		(316,427)	(57,099)
Impuestos por pagar		(19,721)	(63,214)
Impuestos a la renta pagado		(290,484)	(91,408)
Beneficios sociales		1,990	(56,497)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>835,517</u>	<u>1,156,310</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Efectivo recibido por venta de propiedades de inversión		2,471,829	-
Efectivo otorgado por préstamos a relacionadas		(2,000,000)	-
Adiciones de propiedades de inversión		(12,600)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>459,229</u>	<u>-</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pago de préstamo a relacionadas		(887,306)	(1,000,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(2,440,677)</u>	<u>(1,000,000)</u>
Incremento neto de efectivo		407,440	156,310
Efectivo al inicio del año		<u>280,169</u>	<u>123,859</u>
Efectivo al final del año	6	<u><u>687,609</u></u>	<u><u>280,169</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

  
Juan Carlos Gallegos  
Representante Legal

  
GERENHOQUE S.A.  
Contador General  
RUC 1791711572001.

## **PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **1. INFORMACION GENERAL**

##### **1.1 Constitución y operaciones**

###### **Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (Matriz)**

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A., fue constituida el 5 de marzo del 2013 a través del proceso de escisión de Yanbal Ecuador S.A., en la cual esta última traspasó ciertos activos, pasivos y patrimonio para la formación de la nueva Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. Su objeto social está relacionado con actividades del sector inmobiliario. En la actualidad la Compañía posee terrenos y edificios los cuales son arrendados a empresas y personas naturales a través de cánones mensuales facturados de acuerdo a las regulaciones vigentes.

La Compañía al 31 de diciembre del 2013, fue accionista principal de Aloagpark S.A. (en adelante la Subsidiaria), con quien consolida sus estados financieros (en adelante "el Grupo").

###### **Aloagpark S.A. (Subsidiaria)**

Aloagpark S.A. fue constituida como Inmobiliaria Immo franc S.A. el 6 de abril del 1999, con el objeto de desarrollar proyectos relacionados con el sector inmobiliario. El 4 de agosto del 2006, mediante resolución No. 06.QIJ. 2771 la Superintendencia de Compañías autorizó el cambio de denominación a Aloagpark S.A. La Compañía durante el año 2012 fue subsidiaria de Yanbal Ecuador S.A., entidad ecuatoriana que mantenía el 99.88% de su capital social. Con fecha 5 de marzo del 2013 fue aprobado en el Registro Mercantil del Cantón Quito la escisión y constitución de la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador PEISA S.A., la cual se constituyó con varios bienes y valores que pertenecían a Yanbal Ecuador S.A., entre los cuales se incluyeron el 99.88% de las acciones de Aloagpark S.A., por lo tanto, a partir de la mencionada fecha, la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. adquiere el control de Aloagpark S.A.

##### **1.2 Déficit de capital de trabajo**

Al 31 de diciembre del 2014, el Grupo presentó un déficit de capital de trabajo por US\$5,247,942 (2013: US\$9,195,336) originado fundamentalmente por las cuentas por pagar a compañías relacionadas. La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que se estima recibir de los servicios prestados provenientes de su operación.

##### **1.3 Situación financiera mundial –**

En el último trimestre del 2014, la situación económica mundial ha afectado la economía del país principalmente en lo relacionado a la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, lo que generaría un importante déficit presupuestario durante el 2015. Además, la revalorización en el mercado mundial del Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: reajustes al Presupuesto General del Estado de manera tal de priorizar las inversiones, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante, entre otros, la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China). Adicionalmente, durante los años 2014 y 2013 ha

## **PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

establecido ciertas medidas con el fin de mejorar la balanza comercial, como lo son: incremento de salvaguardas y derechos arancelarios, así como restricciones a la importación de ciertos productos, entre otras medidas. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y su impacto en la economía nacional.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no originará efectos significativos en sus operaciones. Sin embargo, estará atenta a fin de adoptar la medida necesaria que le permita afrontar cualquier situación y continuar operando en forma rentable.

#### **1.4 Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha xx de mayo del 2015 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

### **2.1 Bases de preparación de estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. 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 consolidados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Grupo no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la presentación de los estados financieros consolidados del Grupo a partir de las fechas indicadas a continuación:



## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa,	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016

La Administración del Grupo basada en la naturaleza de las operaciones de la Compañía y su Subsidiaria, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados en el ejercicio de su aplicación inicial.

## 2.2 Consolidación

Se denominan subsidiarias todas las entidades a las que la Compañía controla; lo que se manifiesta como el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. El control es generalmente evidenciado con la tenencia de la mayoría de los derechos a voto.

Los estados financieros adjuntos comprenden los estados financieros individuales de la matriz consolidados con los de su subsidiaria en la cual tiene una participación del 99.88%.

Para la preparación de los estados financieros consolidados de la Compañía y su subsidiaria se han aplicado las normas y procedimientos contenidos en la NIIF 10 - "Estados financieros consolidados" (en adelante "NIIF 10"), con base en los cuales, las transacciones, los saldos y las ganancias no realizadas entre la Compañía y su subsidiaria se eliminaron. Las políticas contables de la subsidiaria son uniformes con las políticas adoptadas por la Compañía.

## 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

## 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales de libre disponibilidad.

## 2.5 Activos y pasivos financieros

### 2.5.1 Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros

## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el Grupo mantuvo activos financieros solamente en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, el Grupo solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por Otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por los proveedores y préstamos por pagar a relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### **Reconocimiento -**

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

##### **Medición inicial -**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Grupo valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### **Medición posterior -**

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Préstamos a relacionadas: Representadas principalmente por el préstamo a su subsidiaria. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues generan

## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro Ingresos financieros.

Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

#### (b) *Otros pasivos financieros*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Préstamos por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas que se generaron desde su constitución que son exigibles en cualquier momento por parte del acreedor.

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Grupo establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de los mismos. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

#### 2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Grupo transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Grupo se han liquidado.

#### 2.6 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Grupo y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes sin considerar valor residual, debido a que la Administración considera que el valor de realización al término de su vida útil será irrelevante. Debido al tipo de operaciones del Grupo, no se han identificado componentes significativos que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.



## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinaria, equipo y muebles	10
Equipo de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

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

#### 2.7 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Grupo y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

#### Arrendamiento de Inmuebles

Debido a la naturaleza de las operaciones del Grupo, los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles en arrendamiento son retenidos de manera significativa por el Grupo, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de los inmuebles, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación de los inmuebles se calcula con base en lo antes descrito.

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

#### 2.8 Deterioro de activos no financieros (activos fijos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, el Grupo registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

El Grupo evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2014 el Grupo ha reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión), debido a que la Administración ha determinado la existencia de indicadores de deterioro. (Ver nota 9).

#### 2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2014 el Grupo estima que existen diferencias temporales entre las bases tributarias y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros, por lo que registró impuesto a la renta diferido.

#### 2.10 Beneficios a los empleados

##### (a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### (b) *Beneficios de largo plazo*

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: El Grupo tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

El Grupo determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 4% equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

#### 2.11 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### 2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus instalaciones el curso normal de las operaciones del Grupo. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.



## **PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Grupo, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando el Grupo hace la entrega del servicio al comprador.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros consolidados y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Grupo se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Grupo y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

*(a) Vida útil de activos fijos y propiedades de inversión.*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

*(b) Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

### **4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

#### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.



## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### (a) *Riesgos de mercado (concentración)*

El riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió contratos de arrendamiento el 31 de diciembre del 2013 con renovación automática.

##### (i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés del Grupo surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Grupo ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento del Grupo, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. El Grupo ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

#### (b) *Riesgo de crédito*

Las políticas de administración del Grupo han definido que los pagos de valores mensuales de alquiler se realicen por adelantado, por lo tanto no tiene riesgos significativos de crédito.

#### (c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, el Grupo se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

El Grupo no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros del Grupo agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años
<b>Año 2014</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	8,446	7,749	12,915	
Préstamos por pagar relacionadas	-	-	7,438,131	-
Impuestos por pagar	-	32,849	426,780	-
	<u>8,446</u>	<u>40,598</u>	<u>7,877,827</u>	<u>-</u>
<b>Año 2013</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	35,597	-	-	20,664
Préstamos por pagar relacionadas	-	-	8,887,306	-
Impuestos por pagar	-	-	445,847	-
	<u>35,597</u>	<u>-</u>	<u>9,333,153</u>	<u>20,664</u>

#### 4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. El apalancamiento del Grupo se basa en fondos de su compañía relacionada Wonkay S.A.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### Categorías de instrumentos financieros -

El Grupo mantiene solamente instrumentos financieros corrientes. A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2014	2013
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	687,609	280,169
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Préstamos relacionadas	<u>2,043,177</u>	<u>-</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u>2,730,786</u>	<u>280,169</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	29,110	56,261
Préstamos por pagar relacionadas	<u>7,438,131</u>	<u>8,887,306</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>7,467,241</u>	<u>8,943,567</u>

### Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición, al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en caja	100	100
Bancos nacionales	<u>687,509</u>	<u>280,069</u>
	<u>687,609</u>	<u>280,169</u>

**7. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Composición al 31 de diciembre:

Corriente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto al valor agregado (1)	4,016	-
Retenciones de Impuesto al valor agregado	<u>11,369</u>	<u>-</u>
	<u>15,385</u>	<u>-</u>

No corriente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto al valor agregado (1)	8,576	118,031
Retenciones de Impuesto a la renta (2)	83,510	101,117
Retenciones de Impuesto al valor agregado	<u>208,506</u>	<u>122,028</u>
	<u>300,592</u>	<u>341,176</u>

- (1) Corresponde al saldo del Impuesto al valor agregado (IVA) generado en las compras locales de bienes y servicios adquiridos para actividades de operación. La Administración del Grupo informa que compensará estos valores con el IVA generado por los ingresos tarifa 12%.
- (2) Corresponde principalmente a los remanentes de retenciones de impuestos aplicadas en la determinación del Impuesto a la renta de los años anteriores.



**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**8. ACTIVOS FIJOS**

Los activos fijos se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Maquinaria, y muebles</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2013</b>		
Costo	21,971	21,971
Depreciación acumulada	(7,243)	(7,243)
Valor en libros	<u>14,728</u>	<u>14,728</u>
<b>Movimiento 2013</b>		
Depreciación	(2,196)	(2,196)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>12,532</u>	<u>12,532</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>		
Costo	21,971	21,971
Depreciación acumulada	(9,439)	(9,439)
Valor en libros	<u>12,532</u>	<u>12,532</u>
<b>Movimiento 2014</b>		
Depreciación	(2,199)	(2,199)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>10,333</u>	<u>10,333</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>		
Costo	21,971	21,971
Depreciación acumulada	(11,638)	(11,638)
Valor en libros	<u>10,333</u>	<u>10,333</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el Grupo no mantiene activos fijos entregados en garantía.



**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**9. PROPIEDADES DE INVERSION**

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

Descripción	Edificios	Terrenos	Total
<b>Al 5 de marzo de 2013</b>			
Costo	12,107,102	6,435,584	18,542,686
Depreciación acumulada	(741,392)	-	(741,392)
Valor en libros	11,365,710	6,435,584	17,801,294
<b>Movimiento 2013</b>			
Depreciación	(173,065)	-	(173,065)
<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>			
Costo	12,107,102	6,435,584	18,542,686
Depreciación acumulada	(914,456.79)	-	(914,457)
Valor en libros	11,192,645	6,435,584	17,628,229
<b>Movimiento 2014</b>			
Adiciones	12,600	-	12,600
Deterioro (1)	(652,605)	(495,630)	(1,148,235)
Ventas	(2,471,829)	-	(2,471,829)
Depreciación	(191,686)	-	(191,686)
Valor en libros al 31 de diciembre	7,889,125	5,939,954	13,829,079
<b>Al 31 de diciembre de 2014</b>			
Costo	9,401,805	5,939,954	15,341,759
Depreciación acumulada	(860,075)	-	(860,075)
Deterioro acumulado	(652,605)	-	(652,605)
Valor en libros	7,889,125	5,939,954	13,829,079

- (1) La Compañía al 31 de diciembre del 2014 procedió a identificar factores de deterioro en sus terrenos y edificaciones, la determinación del deterioro de valor de los terrenos se lo realizó mediante un informe técnico realizado por un perito valuador calificado por la Superintendencia de Compañías, y de lo cual se identificó una pérdida de valor por US\$1,148,235 en los terrenos y edificios, el análisis de deterioro se lo realizó utilizando los métodos comparativo o de mercado y el modelo matemático AHP, de la misma forma se consideró para la determinación del valor razonable la localización de los terrenos, tamaño de terreno, facilidades de acceso y valores referenciales de otros terrenos cercanos.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no existen propiedades de inversión con gravámenes o entregados en garantía.

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fondos de garantías Produbanco (1)	<u>131,131</u>	<u>-</u>
	<u>131,131</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a garantía bancaria emitida a favor del Municipio del Cantón Mejía requerida para asegurar que la construcción, se ejecutará de acuerdo a los planos aprobados en la modificación de licencia de construcción de bodegas. La garantía tiene la vigencia de 2 años y fue emitida en marzo del 2014.

**11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición, al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores	8,446	27,470
Garantías recibidas (Aloagpark S.A.)	<u>20,664</u>	<u>28,791</u>
	<u>29,110</u>	<u>56,261</u>

**12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2014 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por el Grupo, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Préstamos otorgados</u>				
Mafereal S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>
			<u>2,000,000</u>	<u>-</u>
<u>Arriendos cobrados</u>				
Yanbal Ecuador S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>1,770,776</u>	<u>1,450,833</u>
			<u>1,770,776</u>	<u>1,450,833</u>

## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

Los saldos por cobrar y por pagar a Compañías relacionadas y accionistas se detallan a continuación:

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuentas por cobrar - corto plazo</u>				
Mafereal Estate del Ecuador S.A. (1)	Grupo económico	Financiera	2,043,177	-
			<u>2,043,177</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar - corto plazo</u>				
Wonkay S.A. (2)	Grupo económico	Financiera	7,438,131	8,799,212
Yanbal International Corp. (2)	Grupo económico	Financiera	-	88,094
			<u>7,438,131</u>	<u>8,887,306</u>

- (1) Corresponde a una operación de crédito otorgada a Mafereal Estate del Ecuador S.A., la cual realizada el 1 de octubre de 2014 con una tasa de interés del 8.00%

La compañía ha generado un interés ganado relacionado al préstamo mantenido con Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2014 este valor asciende a US\$44.099.

Cuentas por cobrar - corto plazo	<u>2014</u>
Préstamo entregado en 2014	2,000,000
Ingreso por intereses	44,099
Retenciones	(921)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>2,043,177</u>
Cuentas por pagar - corto plazo	
Saldo al 31 de diciembre del 2013	8,887,306
Pago de préstamo	(887,306)
Ingreso interes implicito	(1,122,198)
Gato interes	560,329
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>7,438,131</u>

- (2) Corresponde a la deuda asumida en el momento de la escisión de Yanbal Ecuador S.A..

#### Remuneraciones personal clave de la gerencia

El Grupo no registra pagos por remuneración a ejecutivos clave.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**13. IMPUESTOS POR PAGAR**

Composición, al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la salida de divisas (1)	400,050	444,365
Otros	<u>26,730</u>	<u>2,137</u>
	<u>426,780</u>	<u>446,502</u>

- (1) Corresponde a la provisión por Impuesto a la salida de divisas calculada sobre el saldo de la deuda por pagar al exterior.

**14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, para la Matriz el año 2013 y para la subsidiaria, los años 2010 al 2013 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

**(b) Impuesto a la renta**

La composición del Impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta corriente (1):	232,156	264,684
Impuesto a la renta diferido	<u>123,611</u>	<u>-</u>
	<u>355,767</u>	<u>264,684</u>

- (1) Corresponde al Impuesto a la Renta causado en el año sobre las utilidades del Grupo en el año 2014 y 2013.



**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**(c) Conciliación contable del Impuesto a la renta corriente**

A continuación se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	550,979	710,397
Menos: Participación Trabajadores	(82,646)	-
	<u>468,333</u>	<u>710,397</u>
Menos: Ingresos no gravables	(1,122,198)	
Más: Gastos no deducibles	<u>1,709,119</u>	<u>492,711</u>
Base tributaria	1,055,254	1,203,108
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>232,156</u>	<u>264,684</u>

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de Impuesto a la renta del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicionalmente, a partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado en el año, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones descritos en la legislación vigente.

Durante el año 2014 la Matriz y subsidiaria registraron como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

La relación entre el gasto por Impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos del año 2013 se muestra a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	1,178,730	710,397
Tasa impositiva vigente	<u>22%</u>	<u>22%</u>
		156,287
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>586,921</u>	<u>108,397</u>
Impuesto a la renta	<u>232,156</u>	<u>264,684</u>
Tasa efectiva	20%	37%

## **PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

---

#### **(d) Precios de transferencia -**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Matriz y Subsidiaria un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000 (anexo e informe) o US\$3,000,000 (anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2013 conforme el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes ("RUC"). Adicionalmente exige que en la declaración de impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

El Grupo considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

#### **15. CAPITAL SOCIAL**

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2014 comprende 7,267,100 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

#### **16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

##### Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Matriz debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. La apropiación de la reserva legal sobre las utilidades del año 2013 será efectuada durante el año 2014, previa autorización de la Junta General de Accionistas.

##### Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF" (Subsidiaria)

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Subsidiaria a sus accionistas.

**PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**17. GASTOS POR NATURALEZA**

Los gastos de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuestos municipales y otros	230,674	545,845
Honorarios y asesorías	177,610	82,290
Seguridad y vigilancia	76,067	69,189
Seguros	12,456	32,305
Mantenimiento edificios	51,342	20,774
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	5,567	1,760
Sueldos y beneficios sociales	116,054	-
Gastos de viaje	2,778	-
Otros	198,131	56,753
	<u>870,679</u>	<u>808,916</u>

**18. CONTRATO DE ARRIENDOS**

A continuación se detalla los contratos de arrendamiento vigentes de la Matriz:

<u>Contratante</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Cuota mensual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Observaciones</u>
Yanbal Ecuador S.A.	Loja – oficinas	13,292	31/12/2014	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Quito – oficinas edificio “La Previsora”	19,480	31/12/2014	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Guayaquil – oficinas “Policentro”	29,650	31/12/2014	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Guayaquil – oficinas “Centrum”	30,803	31/12/2014	Cancelado en octubre del 2014 por la venta del inmueble.
Denomer S.A.	Guayaquil – oficinas “Centrum”	2,518	01/08/2013	Cancelado en octubre del 2014 por la venta del inmueble.

En los contratos de arrendamiento vigentes no se considera alguna cláusula de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.



## PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

A continuación se detalla los contratos de arrendamiento vigentes de la Subsidiaria:

<u>Contratante</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Cuota mensual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Observaciones</u>
Productos Familia Sancela del Ecuador S.A.	Bodega 630 m <sup>2</sup>	2,835	31/12/2014	Opción a renovación.
Productos Familia Sancela del Ecuador S.A.	Bodega 2,520 m <sup>2</sup>	11,758	31/12/2014	Opción a renovación.
Productos Alimenticios Nutradeli Ecuador S.A.	Bodega 945 m <sup>2</sup>	4,490	31/12/2014	Opción a renovación.
Intaco Ecuador S.A.	Bodega 945 m <sup>2</sup>	4,285	01/03/2014	Ninguna.
Yanbal Ecuador S.A.	Centro de distribución	65,971	02/01/2015	Opción a renovación.

En los contratos de arrendamiento vigentes no se considera alguna cláusula de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.

#### 19. EVENTOS SUBSECUENTES

El 29 de septiembre del 2014 mediante Resolución No. SCV-IRQ-DRASD-SAS-143447 la Superintendencia de Compañías aprobó por la fusión por absorción de la compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (Absorbente) y la compañía Mafereal Estate del Ecuador S.A. (Absorbida). A La fecha de emisión de los Estados Financieros el proceso de fusión no se ha completado.

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración del Grupo, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación excepto por lo mencionado en párrafos anteriores.

\* \* \* \*