

INMOBILIARIA ETALI C. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014
(Con cifras correspondientes del 2013)

Con el Informe de los Auditores Independientes

Índice

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	-	Inmobiliaria Etali C. A.

A los Señores Accionistas y Junta General de INMOBILIARIA ETALI C.A.:

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

Responsabilidad de los Auditores

errores materiales.

general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Etali C.A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Otros Asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Etali C.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 2 de julio del 2014.

Kreston AS Ecuador
KRESTON AS Ecuador Cía. Ltda.
SCRNAE No. 643

Quito, 24 de abril de 2015

Felipe Sánchez M.
Representante Legal



INMOBILIARIA ETALI C.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2014	2013	Notas	
ACTIVOS				
Activos Corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	35,913	89,942	6	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	287,437	11	
Activos por impuestos corrientes	-	11,604		
Otros activos corrientes	10,763	13,088		
Total activos corrientes	46,676	402,071		
Activos no corrientes:				
Propiedades de inversión y total activos no corrientes	7,272,149	7,094,070	7	
TOTAL	<u>7,318,825</u>	<u>7,496,141</u>		
PASIVOS				
Pasivos corrientes:				
Préstamos	72,292	134,847	8	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	453,705	615,808	9	
Pasivos por impuestos corrientes	10,920	1,936	11	
Obligaciones acumuladas	4,989	5,301		
Total pasivos corrientes	541,906	757,892		
Pasivos no corrientes:				
Préstamos	89,745	337,113	8	
Obligaciones por beneficios definidos	90,307	80,545	12	
Pasivos por impuestos diferidos	481,318	500,393	11	
Total pasivos no corrientes	661,370	918,051		
Total pasivos	1,203,276	1,675,943		
PATRIMONIO				
Capital social	5,000	5,000		
Reserva Legal	2,539	2,539		
Resultados acumulados	6,108,010	5,812,659		
Total patrimonio	6,115,549	5,820,198		
TOTAL	<u>7,318,825</u>	<u>7,496,141</u>		

William Marcovici Longaver
Representante Legal

Alonso Tubon Tapia
Contador

Ver notas a los estados financieros

	2014	2013
INGRESOS	717,803	619,760
Gastos de administración	(118,534)	(116,186)
Gastos de venta	(313,421)	(269,974)
Gastos financieros	(32,370)	(48,253)
Otros ingresos egresos, neto	100,733	3
Utilidad antes de impuestos	354,311	185,350
Impuesto a la renta	(58,860)	(21,729)
Utilidad del año y total Resultado Integral	295,351	163,621

Notas

William Marcovici Longaver
Representante Legal

Alonso Tubon Tapia
Contador

INMOBILIARIA ETALI C. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Capital Social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	5,000	5,649,038	5,656,577
Utilidad del año		163,621	163,321
Saldos al 31 de diciembre del 2013	5,000	5,812,659	5,820,198
Utilidad del año		295,351	295,351
Saldos al 31 de diciembre del 2014	5,000	6,108,010	6,115,549

William Marcovici Longaver
Representante Legal

Alonso Tubon Tapia
Contador

Ver notas a los estados financieros

2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:	
Utilidad	
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:	
Depreciación	127,920
Provisión para beneficios a los empleados (jubilación patronal y desahucio)	9,762
Intereses provisionados	-
Cambios en activos y pasivos	
Cuentas por cobrar comerciales	287,437
Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar	-
Transacciones con compañías relacionadas	-
Cuentas por pagar comerciales	11,604
Otros activos	2,325
Cuentas por pagar	(162,102)
Impuestos pagados	(10,091)
Beneficios a empleados	(312)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	561,894
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Adiciones de propiedad de inversión	(306,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(306,000)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Incremento de préstamos	(309,923)
Pago de intereses	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(309,923)
(Disminución neta) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(54,029)
Saldos al inicio del año	89,942
Saldos al final del año	35,913

William Marcovici Longaver
Representante Legal

Alonso Tubon Tapia
Contador

1. Información General

Inmobiliaria ETALI C.A. fue constituida en el Ecuador mediante escritura pública otorgada el 23 de octubre de 1989 e inscrita en el Registro Mercantil en esa misma fecha, sus operaciones corresponden a la compra, venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles propios o de terceros. Dicho servicio es prestado principalmente a las compañías locales Comercial Etatex C.A. y Tiendec S.A.; en consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con las mencionadas entidades.

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el personal total de la Compañía fue de 2 trabajadores.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

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

2.1 Bases de preparación de estados financieros

i) Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria ETALI C.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards 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.

ii) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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

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

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

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014

Notas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA ETALI C.A.

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

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

iii) Moneda Funcional y de Reporte

Las partidas incluidas en los estados financieros de Inmobiliaria ETAL C. A. se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros individuales.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.3 Propiedades de inversión

i) 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 capitalizables 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 están entre 9 y 43 años.

ii) Retiro o venta de propiedades.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.4 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. 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). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2014 y del 2013, no se han identificado pérdidas por deterioro para las propiedades de inversión de la Compañía que debiesen ser registradas, ya que su valor recuperable se aproxima a su valor en libros.

2.5 Activos y pasivos financieros**2.5.1 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 del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar" y pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a clientes y 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.

Otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento, medición inicial y posterior de activos y pasivos financieros:**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 es 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 las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de productos (prendas de vestir) en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido a que la Compañía vende su mercadería en un plazo de hasta 12 meses, se comienza a realizar el análisis de la aplicabilidad de estimaciones de deterioro para cuentas a cobrar superiores a esta fecha.

(ii) **Otras cuentas por cobrar:** Se liquidan en el corto plazo. Se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) **Cuentas por pagar comerciales y otras:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 120 días.

(ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Corresponden a obligaciones de pago principalmente por arrendos que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal.

(iii) **Obligaciones con instituciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratadas a tasas de mercado y no existen costos de transacción significativos al momento de su contratación. Posteriormente

se miden al costo amortizado. Los intereses se prestan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros".

2.5.3 Deterioro de activos financieros

Inmobiliaria ETAL C.A. establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar comerciales. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no mantiene una provisión por deterioro de cartera debido a que no registra valores por este concepto.

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 la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6

Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido reconocidos de acuerdo a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias". El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio en el rubro - otros resultados integrales (ORLI), en cuyo caso el efecto también se reconoce en el patrimonio.

i) Impuesto Corriente

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

iii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

Las diferencias temporales que particularmente generan el impuesto sobre la renta diferido, corresponde a la depreciación de la propiedad, planta y equipo, valor razonable de otras

inversiones en valores, valuación de los inventarios y beneficios a empleados a largo plazo y post - empleo.

Los activos por impuestos diferidos se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son compensados si existe un derecho legal exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con las misma autoridad tributaria.

iii) Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea que hayan resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.7 Beneficios a Empleados

i) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Los costos por servicios presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del periodo.

ii) Participación de los Trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus propiedades en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

2.9 Nuevas normas y modificaciones efectivas en el 2014 relevantes para Inmobiliaria ETAL

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros por primera vez en el presente año. Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: "actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

Las modificaciones han sido aplicadas de manera retrospectiva. En vista de que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que clasifiquen para compensación, la aplicación de las modificaciones no ha afectado las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía. La Compañía ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros califican para compensación según el criterio establecido en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE.

Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se aplican cuando se mide el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIC 13 Medición del Valor Razonable.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto material en las revelaciones de los estados financieros de la Compañía.

Normas nuevas y revisadas en relación a consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones

NIF	Título	Efectiva a partir
NIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2018
NIF 15	Ingresos procedentes de contratos con Clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIF 11	Contabilización de adquisiciones de Intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización. Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 19	Modificaciones a la NIC 19	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIF	Mejoras anuales a las NIF Ciclo 2010 - 2012 con excepciones limitadas	Julio 1, 2014
Modificaciones a las NIF	Mejoras anuales a las NIF Ciclo 2011 - 2013	Julio 1, 2014

NIIIF 9, "Instrumentos financieros"

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

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

Los requisitos claves de la NIIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el, se medirán al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo consisten en pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

NIIIF 15, "Ingresos Procedentes de contratos con los clientes"

En mayo del 2014 se emitió la NIIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIIF 15 requiere amplias revelaciones.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38, "Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización"

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrán un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 19, "Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los empleados"

Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los planes de beneficios definidos, mediante la consideración de si dichos beneficios dependen del número de años de servicio del empleado.

Para las aportaciones que son independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el costo del servicio en el período en el que se preste el servicio o atribuirlos a los períodos de servicio del empleado utilizando el método de la unidad de crédito proyectado, mientras que las aportaciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 - 2012

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 2 (ii) cambian las definiciones de "condiciones necesarias para la irrevocabilidad de la concesión" y "condiciones de mercado" y (iii) añaden definiciones para "condiciones de rendimiento" y "condiciones de servicio", que anteriormente se encontraban incluidas en la definición de "condiciones de irrevocabilidad de la concesión". Las modificaciones a la NIIF 2 se encuentran vigentes para transacciones de pagos basados en acciones, en los que la fecha de otorgamiento es el 1 de julio de 2014 o posterior.
- Las modificaciones a la NIIF 3 explican que la contraprestación contingente, clasificada como un activo o pasivo, debería medirse a valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, independientemente de que la consideración contingente sea un instrumento financiero dentro del alcance de la NIIF 9, de la NIC 39, o un activo o pasivo no financiero. Los cambios al valor razonable (que no se traten de ajustes de la medición del período) deberían reconocerse como ganancias o pérdidas. Las modificaciones a la NIIF 3 se encuentran vigentes para combinaciones de negocios en los que la fecha de adquisición sea el 1 de julio del 2014 o posterior.

- Las modificaciones a la NIIF 8: (i) requieren que una entidad revele los juicios de la gerencia al aplicar los criterios de agregación a los segmentos de operación, incluyendo una descripción de los segmentos operativos añadidos y los indicadores económicos evaluados para determinar que los segmentos tengan "características económicas similares" y (iii) clarifican que una conciliación del total de activos de segmentos sobre los que se debe informar, con relación a los activos de la entidad solo debería incluirse si los activos del segmento se proporcionan, de manera regular, al responsable de la toma de decisiones de operación.

- Las modificaciones a las bases para las conclusiones de la NIIF 13 aclaran que la emisión de esta norma y las modificaciones posteriores a la NIC 39 y a la NIIF 9 no suprimen la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo sin tasa de interés establecida, a los importes de las facturas sin descontar, cuando el efecto de descontar no sea significativo. En vista de que las modificaciones no contienen ninguna fecha para entrar en vigencia, se considera que deben entrar en vigencia de inmediato.

- Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 eliminan ciertas inconsistencias en la contabilidad de depreciación y/o amortización acumulada cuando se reevalúa una partida de propiedad, planta y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas clarifican que el importe en libros bruto se ajusta consistentemente con la revaluación de importe en libros del activo y que la amortización y/o depreciación acumulada es la diferencia entre el importe bruto en libros y el importe del activo, luego de considerar las pérdidas por deterioro acumuladas.
- Las modificaciones a la NIC 24 clarifican que una empresa administradora que provee de servicios de personal clave de la gerencia a la entidad que informa, es una parte relacionada de dicha entidad informante. Por consiguiente, la entidad que informa debería revelar como transacciones con partes relacionadas, los importes incurridos para el servicio pagado o por pagar a la empresa administradora por proporcionar servicios de personal clave de la gerencia. Sin embargo, no se requiere la revelación de los componentes de dicha compensación.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013 incluyen algunas modificaciones a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación.

- Las modificaciones a la NIIF 3 clarifican que esta norma no aplica a la contabilización de formación de todo tipo de acuerdo conjunto en los estados financieros de dicho acuerdo conjunto.
- Las modificaciones a la NIIF 13 explican que el alcance de la excepción del portafolio de inversiones para medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros en una base neta, incluye a todos los contratos que están dentro del alcance de, y contabilizados de acuerdo con la NIC 39 o la NIIF 9, incluso si estos contratos no cumplen con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros establecidas en la NIC 32.
- Las modificaciones a la NIC 40 aclaran que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y, la aplicación de ambas normas puede ser requerida. Por lo tanto, una entidad que adquiere una propiedad de inversión debe determinar si:

- a) El inmueble cumple con la definición de propiedad de inversión establecida en la NIC 40 y,
- b) La transacción cumple con la definición de combinación de negocios según la NIIF 3.

3. Estimaciones y Criterios Contables Significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia 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:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y Desahucio para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

- Activos fijos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y se realiza la revisión del análisis del deterioro de sus activos fijos.
- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La Compañía realiza un proceso de estimación estadística para la provisión de deterioro.

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. Administración de Riesgos

En el curso normal de las operaciones comerciales, la Compañía considera que está expuesto a los riesgos operativos que se derivan de la posible ocurrencia de accidentes, fallas y averías que ocasionen daños a las personas o la calidad del producto, que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el balance de situación de la Compañía.

4.1 Factores de riesgo operacional

La Compañía está expuesta a riesgos operativos controlados mediante la aplicación de medidas preventivas, que influyen directamente en la productividad de Inmobiliaria ETALI C.A. La exposición de la Compañía al riesgo operativo se minimiza sustancialmente al mantener medidas de seguridad del trabajo, las mismas que son de carácter preventivo, evitando de esta forma el ausentismo por enfermedades del trabajo.

4.2 Factores de riesgo financiero

La política de gestión de riesgo financiero de la Compañía es coordinada a través de directrices y políticas definidas por la Gerencia adoptadas para hacer frente a problemas específicos de los diferentes mercados en el Ecuador.

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), 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.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de precio

La Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de precios de mercancías puesto que, la mayor parte de mercaderías son adquiridas en moneda local, tienen una alta rotación y sus precios de venta son comparables con sus competidores del mercado local.

(iii) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios, la Compañía calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés.

(b) Riesgo de crédito

Al ser las cuentas por cobrar comerciales en su gran mayoría con compañías relacionadas, son exigibles en cualquier momento, por lo tanto no tienen 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, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la Compañía.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupados del período remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son flujos de efectivo no descontados.

Año 2014		Año 2013	
Menos de 1 año	Entre 2 y 5 años	Menos de 1 año	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	72,292	89,745	525,998
Cuentas por pagar:	453,706	-	89,745
Comerciales	157,748	-	-
Relacionadas	295,958	-	-
Obligaciones financieras	134,847	134,847	337,113
Cuentas por pagar:	615,808	-	-
Comerciales	83,321	-	-
Relacionadas	532,487	-	-
	750,655	750,655	337,113

Administración de 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 los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron los siguientes:

Ratio de apalancamiento			
	2014	2013	
Obligaciones financieras	162,037	471,960	
Cuentas por pagar	453,706	615,808	
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(35,913)	(89,942)	
Deuda neta	579,830	997,826	
Total Patrimonio	6,115,549	5,820,198	
Capital total	6,695,378	6,818,024	
	9%	15%	

5.

Instrumentos Financieros

Valor razonable de instrumentos financieros

De acuerdo a la administración el valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, obligación financiera, efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

Al 31 de diciembre 2014		Al 31 de diciembre 2013	
Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
35,913	-	89,942	-
-	-	287,437	-
35,913	-	377,379	-
Total de Activos Financieros			
72,292	89,745	134,847	337,113
453,706	-	615,808	-
525,998	89,745	750,655	337,113
Total de Pasivos Financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo			
Cuentas por cobrar a relacionadas			
Cuentas por cobrar comerciales			
Obligaciones financieras			
Cuentas por pagar			
Total			

6. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

31 de diciembre de,	
2014	2013
37,437	250,000
-	287,437
Cuentas por cobrar comerciales	
Anticipos de proveedores	
Total	

7. Propiedades de Inversión

Un resumen de las propiedades de inversión es el siguiente:

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Descripción	Terrenos	Edificios	Total
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	3,189,507	3,509,519	6,699,026
Movimiento 2013			
Adiciones	195,320	318,680	514,000
Depreciación	-	(118,957)	(118,957)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	3,384,827	3,709,242	7,094,069
Al 31 de diciembre del 2013			
Costo histórico	3,384,827	4,037,062	7,421,889
Depreciación acumulada	-	(327,820)	(327,820)
Valor en libros	3,384,827	3,709,242	7,094,069
Movimiento 2014			
Adiciones	233,203	72,797	306,000
Depreciación	-	(127,920)	(127,920)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	3,618,030	3,654,119	7,272,149
Al 31 de diciembre del 2014			
Costo histórico	3,618,030	4,109,859	7,727,889
Depreciación acumulada	-	(455,740)	(455,740)
Valor en libros	3,618,030	3,654,119	7,272,149

8. Préstamos

Un resumen de los préstamos es como sigue:

2014

Institución	Interés anual	Garantía	31 de diciembre
2014	2013		2014
%	%		
Corriente			
Banco del Pacífico	9.76	Hipoteca	61,264
Corporación Financiera Nacional	8.17	Hipoteca	72,000 (1)
Intereses por pagar			1,583
			<u>72,292</u>
			134,847
No corriente			
Banco del Pacífico	9.76	Hipoteca	175,113
Corporación Financiera Nacional	8.17	Hipoteca	162,000 (1)
			<u>89,745</u>
			337,113
			<u>162,037</u>
			471,960
Total			

(11) Corresponde a un préstamo concedido originalmente por US\$360,000 el 10 de mayo del 2012 a una tasa de interés del 8.17% y con vencimiento en marzo de 2017.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

9. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

31 de diciembre de,		
2014	2013	
295,958	532,487	Cuentas por pagar (nota 10)
157,747	83,321	Proveedores
453,705	615,808	Total

10. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

Entidad	Relación	2014	2013
Arriendo de edificios			
Comercial Etatex C.A.	Relacionada	717,920	535,947

Composición de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

Entidad	Relación	2014	2013
Cuentas por devengar por anticipos			
Comercial Etatex C.A.	Relacionada	295,958	532,487

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizan estas operaciones son equiparables a otras transacciones de igual especie realizados con terceros.

Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros claves del Directorio y Directores. En la actualidad los Directores corresponden a Presidente Ejecutivo y Gerente General; mientras que los miembros del Directorio son nombrados por la Junta General de Accionistas.

Los costos por remuneraciones de los miembros del Directorio se detallan a continuación:

	31 de diciembre de,	
	2014	2013
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	77,998	28,762
Beneficios sociales a largo plazo	9,762	65,796
Total	87,760	94,558

11. Impuestos

(a) Impuestos por cobrar

El rubro de cuentas por cobrar - impuestos, se compone de:

	31 de diciembre de,	
	2014	2013
Retenciones en la fuente y total	-	11,604
(b) Impuestos por pagar		

El rubro de cuentas por pagar - impuestos es el siguiente:

	31 de diciembre de,	
	2014	2013
Retenciones en la fuente	729	195
Impuesto al Valor Agregado	3,284	1,741
Impuesto a la renta	6,907	-
Total	10,920	1,936

(c) Impuesto a la renta

La composición del gasto por impuesto a la renta es el siguiente:

	31 de diciembre de,	
	2014	2013
Impuesto a la renta corriente	77,935	40,804
Impuesto a la renta diferido	(19,075)	(19,075)
Total	58,860	21,729

(d) Conciliación tributaria - 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 del 2014 y 2013:

- Deducibilidad de Gastos.
- En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- Se establece una deducción del 150% adicional por un período de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- No se considerarán deducibles los gastos de promoción y publicidad en alimentos hiperprocesados. El criterio para definir tal calidad la establecerá la autoridad sanitaria competente.
- Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
- No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.
- Utilidad en la Enajenación de Acciones
- Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital:
- El ingreso gravable será el valor real de la enajenación.
- El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera. También serán deducibles los gastos directamente relacionados con la enajenación.
- Tarifa de Impuesto a la Renta
- Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

- Se reforma la normativa relacionada al Impuesto Único para el sector bananero, estableciendo un impuesto que oscila entre 1.25% y 2%.

- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

- El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impositiva para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como "sustituto" del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.

- Se modifican los porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la Renta en los pagos que se efectúan por concepto de pagos de primas de cesión o reaseguros en el exterior, de acuerdo a las siguientes condiciones:

El 75% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades sin establecimiento permanente en el Ecuador, cuando no superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros.

El 50% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades sin establecimiento permanente en el Ecuador, cuando superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros,

En caso de que la sociedad aseguradora del exterior sea residente fiscal, esté constituida o ubicada en paraísos fiscales, por el pago se retendrá en la fuente sobre el 100% de la prima.

- Anticipo de impuesto a la Renta

- Para efectos del cálculo del Anticipo de impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

- Se excluye del cálculo del Anticipo de impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

Reformas al Código Orgánico de la Producción Comercio E Inversiones

- Se incluyen nuevas normas para los incentivos de estabilidad tributaria, establecidos en los contratos de inversión y en general sobre la vigencia, alcance y pérdida de estos incentivos siendo las principales las siguientes:

- Efectuar una inversión de US\$100,000,000

- Contar con un informe técnico del Ministerio del Ramo.

- Informe del Procurador General del Estado
- Autorización del Presidente de la República
- No pueden acceder a este beneficio los administradores y operadores de las ZEDS.
- Para los incentivos clasificados como sectoriales se incluye la exoneración prevista para las industrias básicas y la deducción del 100% adicional del costo o gasto de depreciación anual.

Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador

- Impuesto a los Activos en el Exterior
- La reforma establece como hecho generador de este impuesto a la "tenencia de inversiones en el exterior".
- Impuesto a la Salida de Divisas
- Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, están exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.
- Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

(e) Legislación sobre Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2015 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2014, no supera el importe acumulado mencionado.

(f) Impuesto a la renta diferido

El análisis de pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

31 de diciembre de,	2014	2013
---------------------	------	------

Pasivo por impuesto diferido y total	481,318	500,393
El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:		

Al 31 de diciembre del 2012	519,468
Cargo a resultados por impuestos diferidos	(19,075)
Al 31 de diciembre del 2013	500,393
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(19,075)
Al 31 de diciembre del 2014	481,318

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

12. Obligaciones por Beneficios Definidos

Un resumen y movimiento de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

Año 2014	Saldo al inicio	Incrementos	Saldo al final
Pasivos no corrientes	57,124	7,199	64,323
Jubilación patronal	23,422	2,563	25,985
Desahucio	80,546	9,762	90,308
Año 2013			
Pasivos no corrientes	11,482	45,641	57,123
Jubilación patronal	3,267	20,155	23,422
Desahucio	14,749	65,796	80,545

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2014	2013
Tasa de descuento	7.00%	7.00%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tablas de mortalidad (1)	TB IESS 2002	TB IESS 2002
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

El movimiento de la provisión para la jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

	2014	2013	2014	2013
Al 31 de diciembre del 2013	57,124	11,482	23,422	3,267
Costo laboral por servicios actuariales	4,717	43,374	1,561	19,223
Costo financiero	2,481	2,267	1,002	932
A 31 de diciembre del 2014	64,323	57,123	25,985	23,422

Los importes reconocidos en las cuentas de resultados son los siguientes:

	2014	2013	2014	2013
Costo laboral por servicios actuariales	4,717	43,374	1,561	19,224
Costo financiero	2,481	2,266	1,002	932
A 31 de diciembre	7,198	45,640	2,563	20,156

13. Gastos por Naturaleza

Un resumen de los costos y gastos al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Costos administrativos	118,534	116,186
Gastos de ventas	313,420	269,974
Total	431,954	386,160

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2014		2013	
Gastos del Personal	96,508	Gastos del Personal	97,784
Honorarios	14,386	Honorarios	9,539
Impuestos	500	Impuestos	763
Arrendamientos	37,012	Arrendamientos	-
Contribuciones y afiliaciones	6,326	Contribuciones y afiliaciones	6,114
Seguros	16,602	Seguros	225
Servicios	11,947	Servicios	16,379
Adecuación e instalación	13,574	Gastos Legales	-
Gastos Legales	-	Depreciaciones	118,957
Depreciaciones	127,920	Diversos	101
Diversos	1,235		
	431,954		269,974
Gastos	313,421	Gastos	116,186
Administrativos	96,508	Administrativos	300
Ventas	-	Ventas	118,957
Gastos de	105,776	Gastos de	12,535
	14,386		16,604
	500		6,705
	37,012		33,200
	6,326		81,889
	16,602		16,624
	11,947		97,784
	13,574		
	-		
	127,920		
	590		
	313,421		
	431,954		
Total	96,508	Total	386,160

14. Patrimonio

i) Capital Social

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 consiste de 5.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

(ii) Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

iii) Resultados Acumulados

	31 de diciembre de,	
	2014	2013
Resultados por adopción de NIIF	4,588,544	4,588,544
Resultados Acumulados	1,473,316	1,177,965
Reserva de Capital	46,150	46,150
Total	6,108,010	5,812,659

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reserva de capital: Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. A 1 de enero del 2010, fecha de transición a NIIF, la reserva de capital fue transferida a resultados acumulados, según lo dispuesto en resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Reserva de Capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación.

15. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y hasta la fecha de emisión de este informe (24 de abril del 2015) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

16. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 y el informe de auditoría serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva el 28 de abril del 2015.