

**Inmobiliaria Juedro S. A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014  
junto con el informe de los auditores independientes

# **Inmobiliaria Juedro S. A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014  
junto con el informe de los auditores independientes

## **Contenido**

### **Informe de los auditores independientes**

#### **Estados financieros**

Situación financiera

Resultados integrales

Cambios en el patrimonio

Flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

## Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de Inmobiliaria Juedro S. A.:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Juedro S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador y subsidiaria de Corporación Real CORPREALSA S. A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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 el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la gerencia determine como necesario, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

## Informe de los auditores independientes (continuación)

### Opinión de auditoría

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Juedro S. A.** al 31 de diciembre de 2014, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión hacemos mención a:

- (a) Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha no han sido auditados y se presentan para fines comparativos como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera.
- (b) Como se menciona en la Nota 13(c), durante el año 2014, la Compañía identificó ciertos ajustes que afectan a años anteriores y como resultado, los saldos comparativos para el año 2013 han sido modificados para hacerlos comparables con los del año 2014. Dichos ajustes fueron revisados y en nuestra opinión son apropiados y han sido adecuadamente aplicados. No hemos sido contratados para auditar, revisar o aplicar procedimientos de auditoría sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2013; excepto por los ajustes mencionados, consecuentemente no podemos expresar, y no expresamos una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y por el año terminado en esa fecha.
- (c) La operativa desarrollada por Inmobiliaria Juedro S. A. se enmarca dentro de la estrategia y operación comercial de los integrantes del Grupo Real. Como se revelan en Nota 1 a los estados financieros, el 100% de los ingresos de la sociedad corresponden a servicios prestados a partes relacionadas que conforman dicho Grupo empresarial.



Betsy Zorrilla  
RNCPA No. 24.844

Guayaquil, Ecuador  
7 de agosto de 2015



Ernst & Young  
RNAE No. 462

## Inmobiliaria Juedro S. A.

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

|  | Notas | <u>2014</u>      | <u>2013 (*)</u>  |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>Activo</b>                            |       |                  |                  |
| <b>Activo corriente:</b>                 |       |                  |                  |
| Efectivo en bancos                       | 6     | 184,071          | 36,893           |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 7(a)  | 130,518          | 222,004          |
| Cuentas por cobrar comerciales           |       | -                | 12,869           |
| Impuestos por recuperar                  | 9(a)  | -                | 11,566           |
| <b>Total activo corriente</b>            |       | <u>314,589</u>   | <u>283,332</u>   |
| <b>Activo no corriente:</b>              |       |                  |                  |
| Propiedades de inversión                 | 8     | 1,874,485        | 1,919,642        |
| <b>Total activo no corriente</b>         |       | <u>1,874,485</u> | <u>1,919,642</u> |
| <b>Total activo</b>                      |       | <u>2,189,074</u> | <u>2,202,974</u> |

(\*) Saldos restablecidos (Véase Nota 13(c)).

  
Juan Eduardo Aguirre Román  
Representante Legal

  
Luis Carlos Hidalgo  
Director General

  
Lucía Nacipucha  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Inmobiliaria Juedro S. A.

### Estados de situación financiera

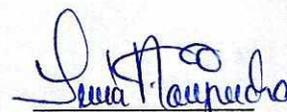
Al 31 de diciembre de 2014 Expresados en Dólares de E.U.A.

|   | Notas | <u>2014</u>      | <u>2013 (*)</u>  |
|---|-------|------------------|------------------|
| <b>Pasivo y patrimonio</b>              |       |                  |                  |
| <b>Pasivo corriente:</b>                |       |                  |                  |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 7     | 57,344           | 57,321           |
| Impuestos por pagar                     | 9(a)  | 6,715            | 129              |
| Otras cuentas por pagar                 |       | 20               | 24,438           |
| <b>Total pasivo</b>                     |       | <u>64,079</u>    | <u>81,888</u>    |
| <b>Patrimonio:</b>                      |       |                  |                  |
| Capital social                          | 11    | 5,520            | 5,520            |
| Reserva legal                           | 12    | 8,183            | 8,183            |
| Utilidades retenidas                    | 13    | 2,111,292        | 2,107,383        |
| <b>Total patrimonio</b>                 |       | <u>2,124,995</u> | <u>2,121,086</u> |
| <b>Total pasivo y patrimonio</b>        |       | <u>2,189,074</u> | <u>2,202,974</u> |

(\*) Saldos restablecidos (Véase Nota 13(c)).

  
\_\_\_\_\_  
Juan Eduardo Aguirre Román  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Luis Carlos Hidalgo  
Director General

  
\_\_\_\_\_  
Lucía Nacipucha  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Inmobiliaria Juedro S. A.

### Estados de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

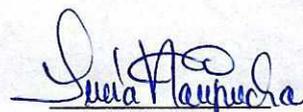
Expresados en Dólares de E.U.A.

|   | Notas       | 2014     | 2013 (*) |
|---|-------------|----------|----------|
| Ingresos por alquiler                           | 3(f) y 7(a) | 73,300   | 21,600   |
| Gastos de administración y operación            | 14          | (54,500) | (55,741) |
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta |             | 18,800   | (34,141) |
| Impuesto a la renta                             | 3(e) y 9(b) | (14,891) | (4,232)  |
| Utilidad (pérdida) neta y resultado integral    |             | 3,909    | (38,373) |

(\*) Saldos restablecidos (Véase Nota 13(c)).

  
\_\_\_\_\_  
Juan Eduardo Aguirre Román  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Luis Carlos Hidalgo  
Director General

  
\_\_\_\_\_  
Lucía Nacipucha  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

**Inmobiliaria Juedro S. A.**

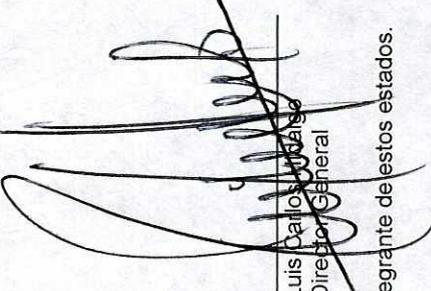
**Estados de cambios en el patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014  
Expresados en Dólares de E.U.A.

|   | Utilidades retenidas |               |                     |                    |                             |                                  | Total patrimonio |
|---|----------------------|---------------|---------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------|
|   | Capital social       | Reserva legal | Reserva facultativa | Reserva de capital | Ajustes de primera adopción | (Pérdidas) utilidades acumuladas |                  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>       | 5,520                | 8,183         | 36                  | 394,528            | 156,702                     | 75,730                           | 640,699          |
| <b>Más (menos):</b>                           |                      |               |                     |                    |                             |                                  |                  |
| Ajustes de años anteriores (Véase Nota 13(c)) | -                    | -             | -                   | -                  | -                           | (287,629)                        | (287,629)        |
| Ajuste de primera adopción (Véase Nota 13(c)) | -                    | -             | -                   | -                  | 1,806,389                   | -                                | 1,806,389        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2012 (*)</b>   | 5,520                | 8,183         | 36                  | 394,528            | 1,963,091                   | (211,899)                        | 2,159,459        |
| <b>Menos- Pérdida neta</b>                    | -                    | -             | -                   | -                  | -                           | (38,373)                         | (38,373)         |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>       | 5,520                | 8,183         | 36                  | 394,528            | 1,963,091                   | (250,272)                        | 2,121,086        |
| <b>Más- Utilidad neta</b>                     | -                    | -             | -                   | -                  | -                           | 3,909                            | 3,909            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>       | 5,520                | 8,183         | 36                  | 394,528            | 1,963,091                   | (246,363)                        | 2,124,995        |

(\*) Saldos restablecidos (Véase Nota 13(c)).

  
Juan Eduardo Aguirre Román  
Representante Legal

  
Luis Carlos Urbán  
Director General

  
Lucia Nacipucha  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Inmobiliaria Juedro S. A.

### Estados de flujos de efectivo

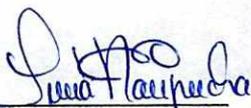
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

|   | <u>2014</u>    | <u>2013</u>     |
|---|----------------|-----------------|
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>  |                |                 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta   | 18,800         | (34,141)        |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación-</b> |                |                 |
| Depreciación  | 45,157         | 45,157          |
| <b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>  |                |                 |
| Disminución (aumento) en cuentas por cobrar relacionadas  | 91,486         | (20,632)        |
| Disminución en cuentas por cobrar comerciales   | 12,869         | -               |
| Aumento en cuentas por pagar relacionadas   | 23             | 25              |
| (Aumento) disminución en otras cuentas por pagar  | (24,418)       | 2               |
| Disminución en impuestos por recuperar  | 11,566         | -               |
| Aumento en impuestos por pagar  | 104            | 65              |
| Impuesto a la renta pagado  | (8,409)        | (4,232)         |
| <b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación</b>   | <u>147,178</u> | <u>(13,756)</u> |
| <b>Aumento (disminución) neto en efectivo en bancos</b>   | 147,178        | (13,756)        |
| <b>Efectivo en bancos:</b>  |                |                 |
| Saldo al inicio del año   | 36,893         | 50,649          |
| Saldo al final del año  | <u>184,071</u> | <u>36,893</u>   |

  
Juan Eduardo Aguirre Román  
Representante Legal

  
Luis Carlos Hidalgo  
Director General

  
Lucía Nacipucha  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

# Inmobiliaria Juedro S. A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresadas en Dólares de E.U.A.

### 1. OPERACIONES

Inmobiliaria Juedro S. A. (la Compañía) se constituyó el 22 de noviembre de 1994, y fue inscrita en el Registro Mercantil el 15 de diciembre del mismo año y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles. Durante los años 2014 y 2013, los ingresos se originaron con partes relacionadas.

La Compañía es subsidiaria de Corporación Real Corprealsa S. A., una sociedad anónima constituida en el Ecuador y propiedad de Real Holding Trust de Nueva Zelanda.

La Compañía se encuentra domiciliada en la Av. Carlos Luis Plaza Dañín s/n intersección Democracia, Guayaquil - Ecuador.

Los estados financieros de Inmobiliaria Juedro S. A. para el año terminado el 31 de diciembre de 2014, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 28 de julio de 2015 y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

La Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician a partir del 1 de enero de 2014, según se describe a continuación:

- Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Enmienda a la NIC 32, Instrumentos financieros
- Cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo. Enmienda a la NIIF 13, Medición del valor razonable

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2014; sin embargo, éstas no tienen efecto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

**a) Efectivo en bancos-**

El efectivo en bancos se presenta al costo y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

**b) Instrumentos financieros-**

**(i) Activos financieros**

**Reconocimiento y medición inicial**

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de activos financieros no registrados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacciones atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen en efectivo en bancos y cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas.

**Medición posterior**

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

*Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados, incluido los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para

## Notas a los estados financieros (continuación)

negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios a resultados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

### *Préstamos y cuentas por cobrar*

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en bancos, y cuentas por cobrar a relacionadas, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

### *Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento*

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

### *Activos financieros disponibles para la venta*

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquéllas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada al estado de resultados integrales en la línea de costos financieros y eliminada de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado activo o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

La Compañía no tiene activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

### **Baja de activos financieros**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

### **Deterioro de activos financieros**

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de

deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de “pérdida sufrida”) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios, atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

### (ii) Pasivos financieros-

#### **Reconocimiento y medición inicial**

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

#### **Medición posterior**

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

##### *Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen

## Notas a los estados financieros (continuación)

como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

Al momento de su reconocimiento inicial, la Compañía no clasificó ningún pasivo financiero como al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

### *Préstamos y cuentas por pagar*

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de devengamiento de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar.

### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

### **(iii) Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **c) Propiedades de inversión-**

Son aquellos activos (terrenos) destinados a la obtención de rentas mediante su explotación en régimen de alquiler, o bien a la obtención de plusvalías por su venta. La Compañía registra contablemente las inversiones en propiedades según el modelo de costo. Los bienes clasificados como edificios se deprecian en forma lineal, a lo largo de su vida útil, la que se expresa en años.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando se retiran del uso de forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado del resultado en el periodo en el que el activo es dado de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en su uso. Para una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo de acuerdo con la política establecida para propiedades, planta y equipo hasta la fecha del cambio de uso.

### **d) Deterioro de activos no financieros-**

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto de activos no financieros, no pueda ser recuperado.

### **e) Impuestos-**

#### **Impuesto a la renta corriente**

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

## Notas a los estados financieros (continuación)

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

El activo o pasivo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

### **Impuesto sobre las ventas**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

## Notas a los estados financieros (continuación)

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

### f) **Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos son reconocidos cuando se ha prestado el servicio, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación realizada, tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

#### *Ingresos por arrendamiento*

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las propiedades de inversión se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados, debido a su naturaleza operativa.

### g) **Reconocimiento de costos y gastos-**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

### h) **Valor razonable-**

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al

## Notas a los estados financieros (continuación)

nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

### **i) Eventos posteriores-**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son incluidos en notas a los estados financieros.

## **4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la gerencia:

### **Vida útil de propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión se registran al costo y se deprecian en base al método de línea recta durante la

## Notas a los estados financieros (continuación)

vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuir, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

### 5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior a los ejercicios económicos que comienzan el 1 de enero de 2014. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

| <b>Normas</b>   | <b>Fecha efectiva de vigencia</b> |
|---|-----------------------------------|
| Enmienda a la NIC 19 Beneficios a los empleados - Planes de beneficios definidos: Aportaciones de empleados   | 1 de julio de 2014                |
| Enmienda a las NIIF 2 Pagos basados en acciones - Definición de la condición de irrevocabilidad   | 1 de julio de 2014                |
| Enmienda a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Contabilización de una contraprestación contingente  | 1 de julio de 2014                |
| Enmienda a la NIIF 8 Segmentos de operación - Agregación de segmentos de operación. Conciliación del total de activos de los segmentos y el total de activos de la entidad        | 1 de julio de 2014                |
| Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos Intangibles (Método de revaluación: revaluación proporcional de la depreciación - amortización acumulada) | 1 de julio de 2014                |
| Enmienda a la NIIF 24 Información a revelar sobre partes relacionadas - Personal gerencial clave  | 1 de julio de 2014                |
| Enmienda a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Formación de acuerdos conjuntos  | 1 de julio de 2014                |
| Enmienda a la NIIF 13 Medición del valor razonable - Aplicación a activos y pasivos financieros con posiciones compensadas  | 1 de julio de 2014                |
| Enmienda a la NIC 40 Propiedades de inversión - Interrelación con la NIIF 3 Combinaciones de negocios   | 1 de julio de 2014                |
| NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas   | 1 de enero de 2016                |
| Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas   | 1 de enero de 2016                |
| Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización                           | 1 de enero de 2016                |
| Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura: Plantas productoras  | 1 de enero de 2016                |
| Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación   | 1 de enero de 2016                |
| NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes   | 1 de enero de 2017                |
| NIIF 9 Instrumentos financieros   | 1 de enero de 2018                |

### 6. EFECTIVO EN BANCOS

Los fondos se mantienen en bancos locales y son de libre disponibilidad y no generan intereses.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 7. PARTES RELACIONADAS

#### (a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

|   | <u>País</u> | <u>2014</u>    | <u>2013</u>    |
|---|-------------|----------------|----------------|
| <b>Por cobrar:</b>                            |             |                |                |
| Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A. | Ecuador     | 4,780          | 48,744         |
| Comercializadora de Productos S. A. COPROMAR  | Ecuador     | 2,868          | 50,390         |
| Compañía Agrícola Ganadera S. A.              | Ecuador     | 122,870        | 122,870        |
|   |             | <u>130,518</u> | <u>222,004</u> |
| <b>Por pagar:</b>                             |             |                |                |
| Aguirre Barriga Julio José                    | Ecuador     | 13,092         | 13,092         |
| Aguirre Barriga Juan Gabriel                  | Ecuador     | 1,063          | 1,063          |
| Aguirre Barriga Andrés Eduardo                | Ecuador     | 9,445          | 9,445          |
| Aguirre Román Roberto                         | Ecuador     | 7,960          | 7,960          |
| Aguirre Román Eduardo                         | Ecuador     | 7,960          | 7,960          |
| Aguirre Román Julio                           | Ecuador     | 7,960          | 7,960          |
| Aguirre Román Augusto                         | Ecuador     | 497            | 497            |
| Otros   | Ecuador     | 9,367          | 9,344          |
|   |             | <u>57,344</u>  | <u>57,321</u>  |

Los saldos pendientes por cobrar y por pagar a partes relacionadas no están garantizados, no devengan intereses y son pagaderos en efectivo.

Durante los años 2014 y 2013, se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

| <b>Ingresos por arrendamiento</b>                 |  | <u>2014</u>   | <u>2013</u>   |
|---|--|---------------|---------------|
| Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A. (1) |  | 56,300        | 15,600        |
| Copromar Cía. Ltda. (1)                           |  | 17,000        | 6,000         |
|   |  | <u>73,300</u> | <u>21,600</u> |

(1) Con fecha 2 de enero de 2014, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento de instalaciones a sus relacionadas con un plazo de 2 años.

Las transacciones entre partes relacionadas son realizadas en los términos acordados entre ellas.

#### (b) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2014 y 2013 en transacciones no habituales o relevantes.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de propiedades de inversión se formaba de la siguiente manera:

|                     | Al 31 de diciembre 2014 |                        |                  | Al 31 de diciembre 2013 |                        |                  |
|---------------------|-------------------------|------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|------------------|
|                     | Costo                   | Depreciación acumulada | Valor neto       | Costo                   | Depreciación acumulada | Valor neto       |
| Terrenos y parqueos | 1,106,808               | -                      | 1,106,808        | 1,106,808               | -                      | 1,106,808        |
| Edificios           | 903,149                 | (135,472)              | 767,677          | 903,149                 | (90,315)               | 812,834          |
|                     | <u>2,009,957</u>        | <u>(135,472)</u>       | <u>1,874,485</u> | <u>2,009,957</u>        | <u>(90,315)</u>        | <u>1,919,642</u> |

(1) Durante los años 2014 y 2013 se registró un gasto de depreciación por 45,157 cada año.

Durante los años 2014 y 2013, el movimiento de las propiedades de inversión fue como sigue

|                            | 2014             | 2013             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicio               | 1,919,642        | 1,964,799        |
| <b>Menos-</b> Depreciación | <u>(45,157)</u>  | <u>(45,157)</u>  |
| Saldo al final             | <u>1,874,485</u> | <u>1,919,642</u> |

Durante los años 2014 y 2013, las propiedades de inversión generaron ingresos por arrendamiento por 73,300 y 21,600, respectivamente.

### 9. IMPUESTOS

#### (a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar-

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de impuestos por recuperar e impuestos por pagar se formaba de la siguiente manera:

|  | 2014         | 2013          |
|--|--------------|---------------|
| <b>Por recuperar:</b>  |              |               |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta<br>(Véase literal (c)) | <u>-</u>     | <u>11,566</u> |
| <b>Por pagar:</b>  |              |               |
| Impuesto al Valor Agregado (IVA)                                       | 234          | 129           |
| Impuesto a la renta por pagar (Véase literal (c))                      | <u>6,481</u> | <u>-</u>      |
|  | <u>6,715</u> | <u>129</u>    |

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-

El gasto por impuesto a la renta corriente que se muestra en el estado de resultados integrales de los años 2014 y 2013 es como sigue:

|                               | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Impuesto a la renta corriente | 14,891      | 4,232       |

Durante los años 2014 y 2013, la Compañía no reconoció impuesto diferido debido a que no se identificaron diferencias temporarias que den origen a su reconocimiento.

### (c) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2014 y 2013 fueron las siguientes:

|   | <u>2014</u>   | <u>2013</u>  |
|---|---------------|--------------|
| Utilidad (pérdida) antes de la provisión para impuesto a la renta | 18,800        | (34,141)     |
| <b>Más:</b>   |               |              |
| Gastos no deducibles  | 3,728         | 178          |
| Ajuste no considerado en la declaración                           | 45,157        | 45,157       |
| Utilidad gravable   | 67,685        | 11,194       |
| Tasa de impuesto  | 22%           | 22%          |
| Provisión para impuesto a la renta                                | 14,891        | 2,463        |
| Anticipo mínimo de impuesto a la renta                            | 4,273         | 4,232        |
| Provisión para impuesto a la renta corriente                      | <u>14,891</u> | <u>4,232</u> |

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

|   | <u>2014</u>  | <u>2013</u>     |
|---|--------------|-----------------|
| Provisión para impuesto a la renta corriente        | 14,891       | 4,232           |
| <b>Menos-</b>                                       |              |                 |
| Anticipo de impuesto a la renta pagado              | (2,545)      | (2,504)         |
| Retenciones en la fuente del año                    | (5,864)      | (1,728)         |
| Anticipo de impuesto a la renta de años anteriores  | -            | (11,566)        |
| Impuesto a la renta corriente por pagar (recuperar) | <u>6,481</u> | <u>(11,566)</u> |

### (d) Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir

## Notas a los estados financieros (continuación)

de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución.

**(e) Determinación y pago del impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables la tasa del impuesto a la renta.

**(f) Tasas del impuesto a la renta-**

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

**(g) Anticipo del impuesto a la renta-**

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

También están exoneradas del pago del anticipo del impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, hasta por un período de 5 años.

**(h) Dividendos en efectivo-**

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

### 10. REFORMAS TRIBUTARIAS

Con fecha diciembre 29 de 2014, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 405 la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la cual incluye, entre otros, cambios en el Código Tributario, el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Posteriormente, con fecha 31 de diciembre de 2014 se aprobó mediante Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó, entre otras normas, el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

A criterio de la gerencia, las principales reformas tributarias incluidas en estas normas y que la administración considera le son aplicables, son las siguientes:

### **Tarifa de Impuesto a la Renta:**

Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el impuesto a la renta a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto. Si la participación es menor al 50% el impuesto a la renta se liquidará a la tasa del 25% sobre la proporción de participación de personas naturales o sociedades domiciliada en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

## **11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social de la Compañía está conformado de la siguiente manera:

| <u>Accionista</u>                 | <u>País</u> | <u>Número de acciones</u> | <u>Valor nominal</u> | <u>Aportaciones de capital (Dólares)</u> | <u>Participación accionaria</u> |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------|----------------------|--|---------------------------------|
| Corporación Real Corprealsa S. A. | Ecuador     | 13,798                    | 0.4                  | 5,519.2                                  | 99.99%                          |
| Juan Eduardo Aguirre Román        | Ecuador     | 1                         | 0.4                  | 0.4                                      | 0.01%                           |
| Julio Augusto Aguirre Román       | Ecuador     | 1                         | 0.4                  | 0.4                                      | 0.01%                           |
|                                   |             | <u>13,800</u>             |                      | <u>5,520.0</u>                           |                                 |

## **12. RESERVA LEGAL**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

## **13. UTILIDADES RETENIDAS**

El saldo de utilidades retenidas incluye:

### **(a) Reserva de capital-**

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de la reserva de capital por 394,528 generado hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera

## Notas a los estados financieros (continuación)

(NIIF) debe ser transferido al patrimonio a la cuenta resultados acumulados y podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último año concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

### (b) Ajustes por adopción por primera vez de las NIIF-

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas, si las hubiere o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

### (c) Ajuste de años anteriores-

Durante el año 2014, la gerencia identificó ciertos ajustes que afectan años anteriores y como resultado, los saldos comparativos para los períodos anteriores han sido modificados siguiendo los lineamientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad No. 8 (Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores). Los ajustes reconocidos por la Compañía que modifican los resultados de años anteriores corresponden a:

|   | 31 de<br>diciembre<br>de 2013 | 1 de enero<br>de 2013 |
|---|-------------------------------|-----------------------|
| Patrimonio al 31 de diciembre de 2013 y 2012 como fue reportado | 647,483                       | 640,699               |
| Ajuste de cuentas por cobrar                                    | (242,471)                     | (242,471)             |
| Costo atribuido de propiedades de inversión                     | 1,806,389                     | 1,806,389             |
| Ajuste de depreciación acumulada                                | (90,315)                      | (45,158)              |
| Patrimonio al 31 de diciembre de 2013 y 2012 como fue ajustado  | <u>2,121,086</u>              | <u>2,159,459</u>      |

Así también, se presenta un estado de situación financiera al principio del período anual 2013, considerando la corrección de error en forma retroactiva. Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 han sido restablecidos de la siguiente manera:

|                           | Al 31 de diciembre de 2013 |                  |                   | Al 31 de enero de 2013 |                  |                   |
|---------------------------|----------------------------|------------------|-------------------|------------------------|------------------|-------------------|
|                           | Como fue<br>reportado      | Ajuste           | Restable-<br>cido | Como fue<br>reportado  | Ajuste           | Restable-<br>cido |
| Activo corriente          | 525,803                    | (242,471)        | 283,332           | 518,927                | (242,471)        | 276,456           |
| Activo no corriente       | 203,568                    | 1,716,074        | 1,919,642         | 203,568                | 1,761,231        | 1,964,799         |
| Total activo              | <u>729,371</u>             | <u>1,473,603</u> | <u>2,202,974</u>  | <u>722,495</u>         | <u>1,518,760</u> | <u>2,241,255</u>  |
| Pasivo                    | 81,888                     | -                | 81,888            | 81,796                 | -                | 81,796            |
| Patrimonio                | 647,483                    | 1,473,603        | 2,121,086         | 640,699                | 1,518,760        | 2,159,459         |
| Total pasivo y patrimonio | <u>729,371</u>             | <u>1,473,603</u> | <u>2,202,974</u>  | <u>722,495</u>         | <u>1,518,760</u> | <u>2,241,255</u>  |

El cambio no tuvo efecto sobre los flujos de efectivo

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

Por los años 2014 y 2013, los gastos de administración y operación se formaban de la siguiente manera:

|                             | <u>2014</u>   | <u>2013</u>   |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Depreciación (Véase Nota 8) | 45,157        | 45,157        |
| Impuestos y contribuciones  | 4,742         | 6,363         |
| Otros                       | <u>4,601</u>  | <u>4,221</u>  |
|                             | <u>54,500</u> | <u>55,741</u> |

### 15. ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en bancos, cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por pagar, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF. Los otros instrumentos se clasifican en los siguientes niveles de la jerarquía de valor razonable.

### 16. ADMINISTRACIÓN DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las principales herramientas de la Compañía comprenden principalmente el efectivo. El propósito principal de estas herramientas financieras es aumentar el capital de trabajo y capital financiero de inversión para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos y pasivos financieros como cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar, que son generados directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, las que se resumen en las secciones siguientes:

#### (a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

#### (b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar), sin embargo este se considera menor ya que sus clientes son compañías relacionadas.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (c) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo y equivalentes de éste, consideradas adecuadas por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo. Las deudas de la Compañía vencerán en menos de un año al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

### 17. GESTIÓN DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital de la Compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es maximizar el valor para el accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realizar los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los accionistas. La Compañía monitorea la estructura de capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

El ratio de endeudamiento al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

|   | <u>2014</u>             | <u>2013</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Total otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas | 57,364                  | 81,759                  |
| (-) Efectivo en bancos  | (184,071)               | (36,893)                |
| Deuda neta  | (126,707)               | 44,866                  |
| Total patrimonio  | <u>2,124,995</u>        | <u>2,121,086</u>        |
| <b>Total deuda neta y patrimonio</b>                                    | <b><u>1,998,288</u></b> | <b><u>2,165,952</u></b> |
| Ratio de apalancamiento   | <u>-</u>                | <u>2%</u>               |

### 18. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía entregó los siguientes activos en garantía de operaciones crediticias de partes relacionadas:

| <u>Tipo de garantía</u> | <u>Descripción de la garantía</u>   |
|-------------------------|---|
| Hipoteca Abierta        | Inmueble ubicado en La Atarazana que garantiza una operación de Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A. |

### 19. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.