

ROYALECSA S.A.

Estados Financieros
Año terminado en Diciembre 31, 2014 y 2013
Con Informe de los Auditores Independientes

9.



Telf: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Telf: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
ROYALECSA S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ROYALECSA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha; así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría, con el fin de obtener seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables; así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de ROYALECSA S.A. al 31 de diciembre de 2014; así como, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.

BDO ECUADOR

Marzo 31, 2015
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Elizabeth Álvarez - Socia



ROYALECSA S.A.


Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2014 y 2013


CONTENIDO:

**Informe de los Auditores Independientes.
Estados de Situación Financiera Clasificados.
Estados de Resultados Integrales por Función.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.
Estados de Flujos de Efectivo -Método Directo.
Resumen de las Principales Políticas Contables y Notas a los Estados
Financieros.**

ROYALECSA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Activos:			
Activos corrientes			
Banco Produbanco		417	168,443
Activos financieros			
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	(5)	169,200	116,800
Otras cuentas por cobrar no relacionadas		1,625	1,170
Servicios y otros pagos anticipados	(6)	81,372	21,535
Activos por impuestos corrientes	(7)	18,441	18,423
Total activos corrientes		271,055	326,371
Activos no corrientes			
Propiedades, muebles y equipos	(8)	463,473	443,708
Propiedades de inversión	(9)	1,745,071	1,802,933
Activos por impuestos diferidos	(13)	2,925	1,870
Otros activos no corrientes		5,810	5,810
Total activos no corrientes		2,217,279	2,254,321
Total activos		2,488,334	2,580,692
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar		1,290	822
Otras obligaciones corrientes	(10)	86,953	138,085
Otros pasivos corrientes		64,149	84,497
Total pasivos corrientes		152,392	223,404
Pasivo no corriente			
Provisiones por beneficios a empleados	(11)	14,175	8,502
Pasivo por impuesto diferido	(12)	91,814	99,368
Total pasivo no corriente		105,989	107,870
Total pasivos		258,381	331,274
Patrimonio neto:			
Capital social	(15)	1,357	1,357
Aportes para futura capitalización	(16)	-	22,440
Reserva legal	(17)	2,191	2,191
Resultados acumulados	(18)	2,226,405	2,223,430
Total patrimonio neto		2,229,953	2,249,418
Total patrimonio neto y pasivos		2,488,334	2,580,692


Patricio Egúez Cueva
Gerente General


Miriam del Rocío Cadena
Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

ROYALECSA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos de actividades ordinarias	(19)	251,580	254,730
Otros ingresos	(20)	6,546	15,482
Gastos:			
Gasto de administración	(21)	(138,049)	(137,197)
Gastos financieros		(129)	(101)
Otros gastos	(22)	(183)	(4,641)
		<u>(138,361)</u>	<u>(141,939)</u>
Ganancia del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		<u>119,765</u>	<u>128,273</u>
Participación a trabajadores	(12)	<u>(17,965)</u>	<u>(19,241)</u>
Ganancia del ejercicio antes de impuesto a las ganancias		<u>101,800</u>	<u>109,032</u>
Gasto por impuesto a las ganancias			
Impuesto a las ganancias corriente	(12)	(29,990)	(41,020)
Efecto impuesto diferido	(13)	8,609	9,432
		<u>(21,381)</u>	<u>(31,588)</u>
Ganancia neta del ejercicio de operaciones continuas		<u>80,419</u>	<u>77,444</u>
Otro resultado integral			
Resultado integral total del año		<u>80,419</u>	<u>77,444</u>



Patricio Egúez Cueva
Gerente General



Miriam del Rocío Cadena
Contadora General

ROYALECSA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresados en dólares)

	Resultados acumulados						Total patrimonio neto
	Capital social	Aportes de accionistas para futura capitalización	Reserva legal	Ganancia acumulada	Provenientes de la Adopción a las NIIF	Ganancia neta del ejercicio de operaciones continuas	
Saldo al 01 de enero de 2013	1,357	22,440	2,191	99,277	2,046,709	90,041	2,262,015
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(90,041)	(90,041)
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	77,444	77,444
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1,357	22,440	2,191	99,277	2,046,709	77,444	2,249,418
Reclasificación al pasivo	-	(22,440)	-	-	-	-	(22,440)
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(77,444)	(77,444)
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	80,419	80,419
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,357	-	2,191	99,277	2,046,709	80,419	2,229,953




Patricio Egúez Cueva
Gerente General




Miriam del Rocío Cadena
Contadora General

ROYALECSA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	251,580	(34,555)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(186,562)	(121,066)
Impuesto a las ganancias pagado	(41,038)	(32,889)
Intereses recibidos	5,715	4,844
Otros ingresos, netos	519	39,323
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	30,214	(144,343)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Aumento en inversiones mantenidas hasta el vencimiento	(52,400)	(28,864)
Pago por compra de propiedades, planta y equipo	(30,000)	(24,000)
Pago por compra de propiedades de inversión	-	(76,091)
Por (aumento) disminución de otros activos no corrientes	-	(575)
Efectivo recibido por venta de propiedades de inversión	-	304,256
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión	(82,400)	174,726
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(115,840)	(182,317)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(115,840)	(182,317)
(Disminución) neta de efectivo	(168,026)	(151,934)
Efectivo al inicio del año	168,443	320,377
Efectivo al final del año	417	168,443


Patricio Egúez Cueva
Gerente General


Miriam del Rocío Cadena
Contadora General

ROYALECSA S.A.
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EFECTIVO NETO
PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Resultado integral total del año	80,419	77,444
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	10,235	9,889
Depreciación de propiedades de inversión	57,862	56,319
Provisión participación a trabajadores	17,965	19,241
Provisión jubilación patronal y desahucio	5,673	(3,040)
Provisión impuesto a las ganancias	29,990	41,020
Efecto impuestos diferidos	(8,609)	(9,432)
Cambios en activos y pasivos		
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar no relacionadas	(455)	587
Aumento en servicios y otros pagos por anticipado	(59,837)	(19,316)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	(18)	18,124
Aumento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	468	(2,149)
Disminución en otras obligaciones corrientes	(83,131)	(71,640)
Disminución aumento en anticipos de clientes	-	(289,285)
(Disminución) aumento en otros pasivos corrientes	(20,348)	27,895
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	30,214	(144,343)



Patricio Egúez Cueva
Gerente General



Miriam del Rocío Cadena
Contadora General

Nota	Descripción	Páginas
RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES		
1.	IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	8
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	9
2.1.	Bases de preparación.	9
2.2.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	9
2.3.	Moneda funcional y de presentación.	16
2.4.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	16
2.5.	Efectivo.	16
2.6.	Activos financieros.	16
2.7.	Servicios y otros pagos anticipados.	17
2.8.	Activos por impuestos corrientes.	17
2.9.	Propiedades, muebles y equipos.	17
2.10.	Propiedades de inversión.	19
2.11.	Otros activos no corrientes.	21
2.12.	Deterioro de valor de activos no financieros.	21
2.13.	Costos por intereses.	22
2.14.	Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar.	22
2.15.	Arrendamientos.	23
2.16.	Baja de activos y pasivos financieros.	23
2.17.	Beneficios a los empleados.	24
2.18.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	25
2.19.	Capital.	25
2.20.	Ingresos de actividades ordinarias.	25
2.21.	Gastos de administración.	26
2.22.	Segmentos operacionales.	26
2.23.	Medio ambiente.	26
2.24.	Estado de Flujos de Efectivo.	26
2.25.	Cambios en políticas y estimaciones contables.	27
2.26.	Reclasificaciones.	27
3.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	27
3.1.	Factores de riesgo.	27
3.2.	Riesgos propios y específicos.	27
3.3.	Riesgos sistemáticos o de mercado.	28
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	28
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS		
5.	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO.	30
6.	SEGUROS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.	30
7.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	30
8.	PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS.	30
9.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.	32
10.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	33
11.	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.	34
12.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	35
13.	IMPUESTOS DIFERIDOS.	38
14.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	41

ROYALECSA S.A.

Índice

Nota	Descripción	Páginas
15.	CAPITAL SOCIAL.	42
16.	APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.	42
17.	RESERVA LEGAL.	42
18.	RESULTADOS ACUMULADOS.	42
19.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	43
20.	OTROS INGRESOS.	43
21.	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.	43
22.	OTROS GASTOS.	44
23.	CONTINGENTES.	44
24.	SANCIONES.	44
25.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA	45
26.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE	46

ROYALECSA S.A.

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
ROYALECSA S.A.
- **RUC de la entidad.**
1790764001001
- **Domicilio de la entidad:**
Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Benalcázar, Diego de Almagro 189 y Av. República
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima
- **País de incorporación.**
Ecuador
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**
La Compañía ROYALECSA S.A. en adelante “La Compañía” fue constituida el 31 de julio de 1986. Su objetivo principal es la compra, venta alquiler de bienes raíces.
- **Representante legal.**
Egüez Cueva Patricio Fernando - Gerente General
- **Composición accionaria.**

Las acciones de la Compañía al 31 de diciembre de 2014, están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	Acciones	%
EGUEZ CUEVA DANIEL ALEJANDRO	1.696	5,00%
EGUEZ CUEVA PATRICIO FERNANDO	1.696	5,00%
EGUEZ PAEZ PATRICIO ALFONSO	15.263	45,00%
CUEVA SONO CLEMENCIA ELIZABETH	15.263	45,00%
	33.918	100,00%

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

Los Estados Financieros de Royalecsa S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

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

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

a. Pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Normas	Fecha de aplicación
<u>Modificaciones:</u>	
NIC 16 - "Propiedades, planta y equipo" y NIC 38 - "Activos intangibles" - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (Emitida en Mayo de 2014).	01 de enero de 2016
NIIF 11 - "Acuerdos conjuntos" - Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (Emitida en Mayo de 2014).	01 de enero de 2016
NIC 16 - "Propiedades, planta y equipo" y NIC 41 - "Agricultura" - Agricultura: plantas productoras (Emitida en Junio de 2014).	01 de enero de 2016

Resumen de las principales Políticas Contables
(Expresados en miles de dólares)

Normas	Fecha de aplicación
<u>Normas</u>	
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en Diciembre de 2014)	01 de enero de 2016
NIIF 14 - “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en Enero de 2014).	01 de enero de 2016
NIIF 15 - “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en Mayo de 2014).	01 de enero de 2017
NIIF 9 - “Instrumentos financieros” (Emitida en Julio de 2014)	01 de enero de 2018
NIIF 9 - “Instrumentos financieros” (Emitida en Noviembre de 2013)	Sin determinar
<u>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014, emitidas en septiembre de 2014.</u>	
NIIF 5 - “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas”	01 de enero de 2016
NIIF 7 - “Instrumentos financieros: información a revelar”	01 de enero de 2016
NIC 19 - “Beneficios a los empleados”	01 de enero de 2016
NIC 34 - “Información financiera intermedia”	01 de enero de 2016

Los pronunciamientos contables antes mencionadas no aplican a los estados financieros de la Compañía, excepto por:

NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”.

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

Resumen de las principales Políticas Contables
(Expresados en miles de dólares)

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

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

NIIF 9 - “Instrumentos financieros” (emitida en julio de 2014).

Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su adopción anticipada es permitida.

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

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

NIC 19 - “Beneficios a los Empleados”.-

La enmienda aclara, que los bonos corporativos de alta calidad utilizados en la estimación de la tasa de descuento para los beneficios post-empleo deben estar denominados en la misma moneda que los beneficios a pagar.

La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente ninguno de los pronunciamientos antes descritos; actualmente se encuentra evaluando la aplicación de los cambios citados y sus posibles impactos, pero estima que su adopción no tendrá impacto significativo en sus estados financieros de períodos posteriores.

Resumen de las principales Políticas Contables
(Expresados en miles de dólares)

b. Pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2014:

<u>Mejoras, Modificaciones e Interpretaciones</u>	<u>Fecha de aplicación</u>
<u>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012, emitidas en diciembre de 2013.</u>	
NIIF 2 - “Pagos basados en acciones” - Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión.	01 de julio de 2014
NIIF 3 - “Combinaciones de negocios” - Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios.	01 de julio de 2014
NIIF 8 - “Segmentos de operación” - Agregación de segmentos de operación y conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que deba informar con los activos de la entidad.	01 de julio de 2014
NIIF 13 - “Medición del valor razonable” - Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo.	01 de julio de 2014
NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 - “Activos intangibles” - Método de revaluación—reexpresión proporcional de la depreciación acumulada.	01 de julio de 2014
NIC 24 - “Información a revelar sobre partes relacionadas” - Personal clave de la gerencia. <u>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013, emitidas en diciembre de 2013.</u>	01 de julio de 2014
NIIF 1 - “Adopción por primera vez de las NIIF” - Significado de “NIIF vigentes”.	01 de julio de 2014
NIIF 3 - “Combinaciones de negocios” - Excepciones al alcance para negocios conjuntos.	01 de julio de 2014
NIIF 13 - “Medición del valor razonable” - Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera).	01 de julio de 2014
NIC 40 - “Propiedades de Inversión” - Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario.	01 de julio de 2014

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

Mejoras, Modificaciones e Interpretaciones	Fecha de aplicación
<u>Modificaciones</u>	
NIC 27 - “Estados Financieros Separados”, NIIF 12 - “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” - Entidades de Inversión (Emitida en Octubre de 2012).	01 de enero de 2014
NIC 36 - “Deterioro del valor de los Activos” - Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de Activos no Financieros (Emitida en Mayo de 2013).	01 de enero de 2014
NIC 39 - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” - Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas (Emitida en Junio de 2013).	01 de enero de 2014
NIC 32 - “Instrumentos Financieros: Presentación” - Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros (Emitida en Diciembre de 2011).	01 de enero de 2014
NIC 19.-. “Beneficios a los empleados” - Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los Empleados (Emitida en Noviembre de 2013).	01 de julio de 2014

Interpretaciones.

CINIIF 21 - “Gravámenes” (Emitida en Mayo de 2013). 01 de enero de 2014

Los pronunciamientos contables antes mencionadas no aplican a los estados financieros adjuntos, excepto por:

NIIF 13 - “Medición del valor razonable”.

Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales, si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

Resumen de las principales Políticas Contables
(Expresados en miles de dólares)

NIC 24 - “Información a revelar sobre partes relacionadas”.

Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios del personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa (“la entidad gestora”). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 13 - “Medición del valor razonable”.

Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de la NIC 39 o de la NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 40 - “Propiedades de Inversión”.

Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera también tiene que considerarse la guía de aplicación de la NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes del 01-Jul-2014, si y sólo si la información necesaria está disponible para aplicar la enmienda.

NIC 36 - “Deterioro del valor de los Activos”.

Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de la NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

Resumen de las principales Políticas Contables
(Expresados en miles de dólares)

NIC 39 - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición”.

Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados para permitir continuar con la contabilidad de cobertura, con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte, a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte. Esto incluye cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 32 - “Instrumentos Financieros: Presentación”.

Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Revela también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes, tanto en el curso normal del negocio, así como en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 19.-. “Beneficios a los empleados”.

Esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o de terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objeto de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.

CINIIF 21 - “Gravámenes”.

Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de la NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado.

Resumen de las principales Políticas Contables
(Expresados en miles de dólares)

El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.

Excepto por los efectos (si los hubiere) descritos en las notas a los presentes estados financieros, la Administración de la Compañía considera que la adopción de los pronunciamientos antes descritos, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

2.3. Moneda funcional y de presentación.

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

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

2.5. Efectivo.

La Compañía considera como efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en pasivos corrientes.

2.6. Activos financieros.

La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en que ocurra.

Otras cuentas por cobrar no relacionadas.

Las otras cuentas por cobrar no relacionadas son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde de la fecha del balance; que, se clasifican como activos financieros no corrientes.

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

Provisión cuentas incobrables.

Las pérdidas por cuentas incobrables se registran como gastos en el Estado de Resultados Integrales por Función, esta provisión se registra cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del activo financiero.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye: dificultad financiera significativa del emisor u obligado, incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal, es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras, la desaparición de un mercado activo para activos financieros debido a dificultades financieras o información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

2.7. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado; los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

2.8. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a crédito tributario a favor de la empresa I.R.; las cuales, se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado. Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de éstas cuentas.

2.9. Propiedades, muebles y equipos.

Se denomina propiedades, muebles y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

Para que un bien sea catalogado como propiedades, maquinarias y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de propiedades, muebles y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de propiedades, muebles y equipos comprende: su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia, la estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo donde se incurrieron.

Las propiedades, muebles y equipos se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y/o deterioro de valores acumulados, es decir, el "Modelo del Costo".

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, muebles y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro de valor acumulado; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integrales por Función del período.

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para propiedades, muebles y equipos se ha estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	31 a 42 años	20% a 25%
Maquinaria y equipos	10 años	cero (*)
Muebles y enseres	10 años	cero (*)

(*) *A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros; el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.*

La depreciación es reconocida en los resultados del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de la propiedad, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso y valor residual van acordes con el valor de los activos a esa fecha.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Al final de cada período contable se revisa el importe en libros de su propiedad, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 - Deterioro del Valor de los Activos.

2.10. Propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía en la actualidad mantiene terrenos y/o edificios para: parqueaderos de vehículos y arrendamiento a terceros, las cuales son medidas inicialmente al costo de adquisición y posteriormente aplicando el "Modelo del Costo" establecido en la NIC 40 "Propiedades de inversión"; es decir; costo de adquisición menos depreciación y/o deterioro de valor acumuladas.

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen: honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Para que un activo sea considerado como propiedades de inversión debe cumplir los siguientes requisitos:

- Inmuebles para obtener rentas por su arrendamiento operativo;
- Inmuebles para obtener plusvalía o ambas; y
- Terreno que se tiene para uso no determinado.
- Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

El costo de los elementos de las propiedades de inversión comprende: su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia y la estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

El costo de una propiedad de inversión no se incrementará por: los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración), las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

Cualquier ganancia o pérdida resultante, sea del cambio en el valor razonable o de la venta de la propiedad es inmediatamente reconocida en pérdidas y ganancias como un cambio en el valor razonable del activo.

Los ingresos por rentas y gastos operaciones relativos al activo son reportados como ingresos y otros gastos respectivamente.

Cuando el uso de una propiedad cambia de modelo que se reclasifica a propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en costo para la contabilización posterior.

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

Los desembolsos posteriores por concepto de reparación y conservación de la propiedad de inversión serán reconocidos como gastos en el Estado de Resultados Integral del período en el que se incurren, mientras que aquellos desembolsos significativos que mejoren al activo serán capitalizados.

La vida útil para propiedades de inversión se ha estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	18 a 60 años	19% a 22%

2.11. Otros activos no corrientes.

Corresponden a inversiones en acciones, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Están integrados principalmente por las inversiones en INARAISA.

2.12. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro del Valor de los Activos.

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

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

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

Resumen de las principales Políticas Contables
(Expresados en miles de dólares)

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

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

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

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

2.13. Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de sus propiedades, muebles y equipos. Sin embargo, de existir compras con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

El costo de un elemento de propiedad, muebles y equipos, es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del período del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos".

2.14. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar.

Las cuentas y documentos por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio: proveedores locales.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: otras obligaciones corrientes y otros pasivos corrientes.

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

2.15. Arrendamientos.

Es el caso en que el arrendador transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo al arrendatario. La propiedad del activo, en su caso, puede o no ser transferida.

Cuando la Compañía, actúa como arrendataria de un bien en arrendamiento financiero, el costo de los activos arrendados se presenta en el estado de situación financiera clasificado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, se registra un pasivo en el estado de situación financiera clasificado por el mismo importe.

Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado o la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra.

Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de las propiedades, muebles y equipos de uso propio o en el plazo del arrendamiento, cuando este sea más corto o por el contrato de servicio.

Los gastos financieros derivados de la actualización financiera del pasivo registrado se cargan en el rubro, gastos financieros, de los resultados integrales por función.

2.16. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.

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

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

Pasivos financieros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.17. Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario y aprobadas por la Administración de la Compañía. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en el Estado de Resultados en el período en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas por su perito actuario, adicionando al 31 de diciembre de 2013 al análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasados, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales en el momento de la liquidación del pasivo son reconocidas en el Estado de Resultados Integrales por Función como un gasto del período que se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva notas a los estados financieros.

Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto por concepto de ganancias y pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo en Otros Resultados Integrales. La Compañía aplica este tratamiento contable de forma no retroactiva a partir del 01 de enero de 2013 en función a lo establecido en NIC 19.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

Resumen de las principales Políticas Contables
(Expresados en miles de dólares)

2.18. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a la renta para los años 2014 y 2013 ascienden a 22%.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable. Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para los años 2014 y 2013.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera. El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto en activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.19. Capital.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

2.20. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los productos vendidos y/o servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

- b. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados por los arrendamientos de bienes inmuebles como locales comerciales que posee la Compañía así como para vivienda.

2.21. Gastos de administración.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

2.22. Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único, puesto que existen ingresos por ventas de subproductos cuyos importes no son significativos y no amerita su revelación por separado.

2.23. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.24. Estado de Flujos de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integrales por Función.

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

2.25. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2013.

2.26. Reclasificaciones.

Ciertas cifras al 31 de diciembre de 2013 han sido reclasificadas para efectos comparativos con las cifras al 31 de diciembre de 2014.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La Gerencia Financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua del manejo y control de la liquidez. Dicha metodología se administra en base a una serie de procedimientos, normativas y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.2. Riesgos propios y específicos.

Riesgo de crédito.

La Compañía no se ve expuesto a un posible Riesgo Crédito, debido a que el fondeo de la empresa esta generado por un flujo de caja que contempla los ingresos fijos por los arrendamientos de los bienes inmuebles que posee la Compañía , los mismos que son arrendados como locales comerciales y su único cliente es Citymaxis S.A. , así como también existen bienes que son arrendados para vivienda y los aportes de sus accionistas, mismos que son considerados de cumplimiento obligatorio, situación que hace a ROYALECSA S.A. , una Compañía que no tiene que adquirir deudas contractuales a través de préstamos financieros.

Riesgo de calidad de servicio.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, este debido a que existen contratos de arriendo debidamente legalizados con Citymaxis S.A. por el arrendamiento de los bienes inmuebles, los mismos que son utilizados como locales comerciales y los arreglos y mantenimiento corre por cuenta del arrendatario.

Riesgo de tipo de cambio.

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los estados unidos de América (moneda funcional).

Resumen de las principales Políticas Contables
(Expresados en miles de dólares)

Riesgo de pérdidas asociadas a la inversión, muebles y equipos.

La Compañía está expuesta a un riesgo bajo, pese a contar con activos importantes, esto se debe a que tiene sus activos fijos asegurados contra siniestros, lo cual atenúa posibles pérdidas en las cuales incurrirá la Compañía en el caso de que existan accidentes, daños materiales, robos, incendios y demás riesgos potenciales asociados a los bienes inmuebles.

Riesgo de investigación y desarrollo.

La Compañía no se ve expuesta a este riesgo ya que se encuentra en etapa operativa.

3.3. Riesgos sistemáticos o de mercado.

Riesgo de costos de factores.

ROYALECSA S.A. se ve expuesto a un riesgo bajo, esto se debe a que los costos de los factores comprendidos por el arriendo de bienes inmuebles; así como de sueldos, mantenimientos de instalaciones y combustibles, no ha variado significativamente en el tiempo, en tal sentido no se evidencia posibles volatilidades de los costos que se causen pérdidas.

Riesgos de precios de servicios y riesgo de demanda.

La Compañía no se ve expuesto a este tipo de riesgo, debido a que mantiene arrendados todos los inmuebles por tanto no mantiene una competencia en este sentido.

Riesgo de interés.

La Compañía está exenta de este riesgo debido a que como se explicó anteriormente no mantiene una relación de cliente con Entidades Financieras relacionados a préstamos bancarios debido al tipo de fondeo que mantiene es para desarrollar sus actividades.

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

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

Resumen de las principales Políticas Contables

(Expresados en miles de dólares)

Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, maquinarias y equipo y propiedades de inversión, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 - Deterioro de Valor de Activos, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de beneficios a empleados no corrientes.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 corresponde a pólizas de acumulación mantenidas en Banco Produbanco con tasas de interés entre 3.25% - 6.00% y vencimientos hasta febrero de 2015 y junio de 2014 respectivamente.

6. SEGUROS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Abono compra de lotes	-	20,000
Otros anticipos	81,100	1,263
Seguros pagados por anticipado	272	272
	81,372	21,535

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Corresponden al crédito tributario de impuesto a la renta de los años 2014 por 18,441 y 2013 por 18,423 (Nota 12).

8. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Edificios	112,969	121,094
Terrenos	338,278	308,278
Maquinaria y equipos	2,014	2,362
Muebles y enseres	10,212	11,974
	463,473	443,708

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Un resumen del costo de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Edificios	143,861	143,861
Terrenos	338,278	308,278
Maquinaria y equipos	3,501	3,501
Muebles y enseres	31,832	31,832
	517,472	487,472

Un resumen de la cuenta depreciación acumulada, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Edificios	(30,892)	(22,767)
Maquinaria y equipos	(1,487)	(1,139)
Muebles y enseres	(21,620)	(19,858)
	(53,999)	(43,764)

El movimiento de las propiedades, muebles y equipos, fue como sigue:

Año terminado al 31 de diciembre de 2014:

	Edificios	Terrenos	Maquinaria y Equipo	Muebles y Enseres	Total
Saldo inicial	121,094	308,278	2,362	11,974	443,708
Adiciones		30,000	-	-	30,000
Depreciación del año	(8,125)	-	(348)	(1,762)	(10,235)
Saldo final	112,969	338,278	2,014	10,212	463,473

Año terminado al 31 de diciembre de 2013:

	Edificios	Terrenos	Maquinaria y Equipo	Muebles y Enseres	Total
Saldo inicial	104,871	308,278	2,713	13,735	429,597
Adiciones	24,000	-	-	-	24,000
Depreciación del año	(7,777)	-	(351)	(1,761)	(9,889)
Saldo final	121,094	308,278	2,362	11,974	443,708

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

9. PROPIEDADES DE INVERSION.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Terrenos	1,019,645	1,019,645
Edificios	725,426	783,288
	<u>1,745,071</u>	<u>1,802,933</u>

Un resumen del costo de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Edificios	942,996	942,996
Terrenos	1,019,645	1,019,645
	<u>1,962,641</u>	<u>1,962,641</u>

Un resumen de la cuenta depreciación acumulada, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Edificios	(217,570)	(159,708)
	<u>(217,570)</u>	<u>(159,708)</u>

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

Año terminado al 31 de diciembre de 2014:

	Edificios	Terrenos	Total
Saldo inicial	783,288	1,019,645	1,802,933
Depreciación del año	(57,862)	-	(57,862)
Saldo final	<u>725,426</u>	<u>1,019,645</u>	<u>1,745,071</u>

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Año terminado al 31 de diciembre de 2013:

	Edificios	Terrenos	Total
Saldo inicial	781,772	1,305,645	2,087,417
Adiciones	76,091	-	76,091
Ventas	(18,256)	(286,000)	(304,256)
Depreciación del año	(56,319)	-	(56,319)
Saldo final	783,288	1,019,645	1,802,933

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Con el IESS	432	262
Con la Administración Tributaria	784	1,381
Dividendos por pagar	36,157	74,553
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Nota 12)	29,990	41,020
Participación a trabajadores por pagar del ejercicio (1)	17,965	19,241
Por beneficios de ley a empleados	1,625	1,628
	86,953	138,085

(1) El movimiento de participación trabajadores, fue como sigue:

	Años terminados en, Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	19,241	21,641
Provisión del año (Nota 12)	17,965	19,241
Pagos	(19,241)	(21,641)
	17,965	19,241

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

11. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Jubilación patronal	(1)	13,297	8,050
Desahucio	(2)	878	452
		14,175	8,502

(1) El movimiento de la provisión jubilación patronal, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	8,050	11,022
Costo laboral por servicio	4,728	436
Costo financiero actual	197	18
Costo financiero anterior	322	292
Reversión reservas trabajadores salidos	-	(3,718)
Saldo final	13,297	8,050

(2) El movimiento de la provisión de desahucio, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	452	520
Costo laboral por servicio	392	89
Costo financiero actual	16	4
Costo financiero anterior	18	14
Reversión reservas trabajadores salidos	-	(175)
Saldo final	878	452

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Las hipótesis actuariales usadas fueron:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Tasa de descuento	8,68%	8,68%
Tasa de incremento salarial	8,75%	4,50%
Tasa de incremento de pensiones	0,00%	0,00%
Tabla de rotación (promedio)	No disponible	No disponible
Vida laboral promedio remanente	No disponible	No disponible
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Provisión jubilación patronal.

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo sin perjuicio de la que corresponde según la Ley del Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo y en base a las reformas publicadas en el suplemento del Registro Oficial No. 359 del 2 de julio de 2001 en las que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, los empleados que por veinte y cinco (25) años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años (20), y menos de veinte y cinco (25) años de trabajo continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Provisión por desahucio.

De acuerdo con el Código del Trabajo, en su artículo 185, en caso de que el empleado decida separarse y presente su renuncia voluntaria ante el Ministerio del Trabajo tendrá derecho al desahucio del mismo que es calculado sobre el 25% de su última remuneración por el tiempo trabajado.

12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta, definiéndose que a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo. Cuando la reinversión se destine a maquinaria y equipo nuevos, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos, entre otros.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades. El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

PAGO MINIMO DE IMPUESTO A LA RENTA.

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

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

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

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución.

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

		Diciembre 31, 2014	Diciembre, 31, 2013
Ganancia del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		119,765	128,273
Partidas conciliatorias		-	-
Base para participación a trabajadores		119,765	128,273
Participación a trabajadores (Nota 10)		17,965	19,241
Ganancia del ejercicio antes de impuesto a las ganancias		101,801	109,032
(Menos) Ingresos exentos		-	(7,993)
(Más) Gastos no deducibles		183	786
(Más) Gastos incurridos para la generación de ingresos exentos		-	3,854
(Más) Participación trabajadores en dividendos incurridos		-	44,958
(Más) Efectos de NEC a NIIF (Depreciaciones y jubilación patronal)		34,334	35,817
Ganancia gravable		136,318	186,454
Tasa de impuesto a la renta del período		22%	22%
Impuesto a la renta causado		(29,990)	(41,020)
Anticipo determinado		15,951	17,517
Impuesto a la renta del período (Nota 10)		(29,990)	(41,020)
Retenciones en la fuente (Nota 7)		18,441	18,423
Saldo a pagar		(11,549)	(22,597)

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

El movimiento del impuesto a las ganancias, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	(41,020)	(14,466)
Provisión del período	(29,990)	(41,020)
Pagos	22,597	14,466
Retenciones en la fuente	18,423	-
Saldo final	(29,990)	(41,020)

(Nota 10)

13. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia permanente	Diferencia temporaria
<u>Diciembre 31, 2014:</u>				
Propiedades, muebles y equipos	395,037	463,473	(19,049)	(49,387)
Propiedades de inversión	521,133	1,745,071	(855,988)	(367,951)
Beneficios a empleados	-	(13,297)	-	13,297
	916,170	2,195,247	(875,037)	(404,041)
<u>Diciembre 31, 2013:</u>				
Propiedades, muebles y equipos	372,019	443,708	(19,049)	(52,640)
Propiedades de inversión	547,913	1,802,933	(855,988)	(399,032)
Beneficios a empleados	-	(8,502)	-	8,502
	919,932	2,238,139	(875,037)	(443,170)

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Impuesto diferido por cobrar:</u>		
Beneficios a empleados	2,925	1,870
	2,925	1,870
<u>Impuesto diferido por pagar:</u>		
Propiedades, muebles y equipos	10,865	11,581
Propiedades de inversión	80,949	87,787
	91,814	99,368
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Impuesto diferido neto:</u>		
Impuesto diferido por cobrar	2,925	1,870
Impuesto diferido por pagar	(91,814)	(99,368)
	(88,889)	(97,498)

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<u>Diciembre 31, 2014:</u>			
Propiedades, muebles y equipos	(11,581)	716	(10,865)
Propiedades de inversión	(87,787)	6,838	(80,949)
Beneficios a empleados	1,870	1,055	2,925
	(97,498)	8,609	(88,889)
	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<u>Diciembre 31, 2013:</u>			
Propiedades, muebles y equipos	(40,359)	28,778	(11,581)
Propiedades de inversión	(68,996)	(18,791)	(87,787)
Beneficios a empleados	2,425	(555)	1,870
	(106,930)	9,432	(97,498)

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los importes de cada categoría de instrumentos financieros en cada ejercicio.

	Diciembre 31, 2014		Diciembre 31, 2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medido al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	417	-	168,443	-
Otros activos no corrientes	-	5,810	-	5,810
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	169,200	-	116,800	-
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	1,625	-	1,170	-
	171,242	5,810	286,413	5,810
Pasivos financieros medido al costo amortizado:				
Documentos y cuentas por pagar	(1,290)	-	(822)	-
Otros pasivos corrientes	(64,149)	-	(84,497)	-
	(65,439)	-	(85,319)	-
	105,803	5,810	201,094	5,810

Valor razonable de instrumentos financieros.

El valor razonable en libros efectivo y equivalentes de efectivo, activos financieros, servicios y otros pagos anticipados, anticipos por impuestos corrientes, obligaciones con instituciones financieras, documentos y cuentas por pagar, otros pasivos corrientes se aproxima al valor razonable debido a que la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos.

15. CAPITAL SOCIAL.

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 1.357, dividido en 33.919 acciones por el valor de US\$0.04 dólares por cada acción.

16. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Corresponde a los aportes de los accionistas de la Compañía entregados para futuros aumentos de capital.

17. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

18. RESULTADOS ACUMULADOS.

Esta cuenta está conformada por:

Ganancia acumulada.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

El saldo acreedor, solo 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 a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Ganancia neta del ejercicio.

Registra las ganancias provenientes del ejercicio en curso.

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Arriendos locales Tarifa 0%	-	3,150
Arriendos locales Tarifa 12%	251,580	251,580
	251,580	254,730

20. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos exentos	-	6,744
Intereses	5,715	4,844
Varios	831	3,894
	6,546	15,482

21. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Agua, energía y telecomunicaciones	1,499	1,166
Aportes a la seguridad social	3,334	2,378
Arriendos y cuotas	2,993	2,926
Beneficios sociales e indemnizaciones	2,708	1,923
Comisiones	-	5,829
Depreciaciones	68,097	66,208
Gasto planes y beneficios a empleados	5,656	106
Gastos de viaje	55	85
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	6,840	11,005
Impuestos, contribuciones y otros	27,101	28,740
Suman y pasan...	118,283	120,366

ROYALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Suman y vienen...	118,283	120,366
Mantenimiento y reparaciones	2,159	2,006
Movilización	-	3
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	228	1,715
Otros gastos	75	352
Seguros	974	1,125
Sueldos y salarios	16,330	11,630
	138,049	137,197

22. OTROS GASTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	3,854
Gastos no deducibles	183	787
	183	4,641

23. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

24. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

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

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

25. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a 6,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

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

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta USD15,000.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

26. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 31, 2015), excepto lo mencionado a continuación, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

Reformas Tributarias.

El 29 de Diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los cambios en la Ley y el Reglamento antes mencionados son aplicables a partir del año 2015; los principales cambios son los siguientes:

a. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador:

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b. Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República. Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c. Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.

- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d. Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

e. Tarifa de Impuesto a la Renta:

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- 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.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.

f. Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

g. Código Tributario:

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.