

# **GENERALIFE S.A.**

---

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2014**

---

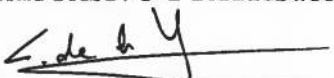
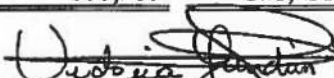
---

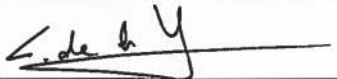
**Abreviaturas usadas:**

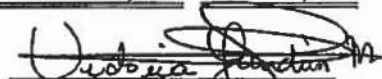
US\$	-	Dólares estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía/Entidad	-	GENERALIFE S.A.

**GENERALIFE S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014**

**...31 de Diciembre de...**

	Referencia a	31 de Diciembre 2014	
ACTIVO	Notas	2014	2013
En US\$ dólares			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	40,018	51,993
Inversiones	4	140,000	130,001
Clientes	9	11,013	5,767
Otras cuentas por cobrar	5	4,986	51
Impuestos Corrientes	6	5,000	5,702
Total del activo corriente		201,017	193,514
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Planta y equipo	7	443	518
Propiedades de inversión	8	131,359	134,016
Depósitos en garantía		388	388
Total del activo no corriente		132,190	134,922
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>333,207</b>	<b>328,435</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores		201	1,301
Impuestos corrientes	6	16,299	11,503
Otras cuentas por pagar	9	590	590
Total del pasivo corriente		17,090	13,393
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Depósitos en garantía		120	120
Impuestos Diferidos	6	16,355	16,940
Total del pasivo no corriente		16,475	17,060
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>33,565</b>	<b>30,453</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
(Ver estado adjunto)		299,642	297,982
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>333,207</b>	<b>328,435</b>
			
Carlos de la Viesca Santafé		Victoria Yangún	
Presidente Ejecutivo		Contadora	

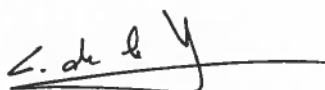
  
**Carlos de la Viesca Santafé**  
**Presidente Ejecutivo**

  
**Victoria Yandún**  
**Contadora**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

**GENERALIFE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014**

		...31 de Diciembre de...	
	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	2014	2013
		En US\$ dólares	
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos ordinarios por alquileres	9	60,622	59,028
<b>GASTOS</b>			
Gastos de administración	11	<u>(15,101)</u>	<u>(18,991)</u>
<b>UTILIDAD DE OPERACIONES</b>		45,520	40,037
Rendimientos financieros		<u>7,397</u>	<u>6,701</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		52,917	46,738
Impuesto a la renta corriente		(16,007)	(11,487)
Impuesto a la renta diferido		<u>585</u>	<u>585</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL AÑO</b>		<u><u>37,495</u></u>	<u><u>35,836</u></u>



Carlos de la Viesca Santafé  
 Presidente Ejecutivo



Victoria Yandún  
 Contadora

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

**GENERALIFE**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

...31 de Diciembre de...  
**2014                      2013**  
**En US\$ dólares**

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

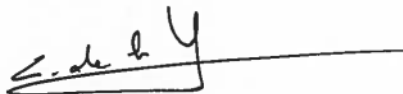
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	55,377	63,644
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(7,948)	(5,940)
Impuestos a las ganancias pagados	<u>(13,569)</u>	<u>(12,392)</u>
<b>Efectivo proveniente de las actividades de operación</b>	<b>33,859</b>	<b>45,312</b>

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**


Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>(9,999)</u>	<u>(30,000)</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>(9,999)</b>	<b>(30,000)</b>

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Dividendos pagados	<u>(35,836)</u>	<u>(31,702)</u>
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>	<b>(35,836)</b>	<b>(31,702)</b>
<b>Aumento del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>(11,975)</b>	<b>(16,391)</b>
Efectivo al inicio del año	<u>51,993</u>	<u>68,383</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b><u>40,018</u></b>	<b><u>51,993</u></b>



Carlos de la Viesca Santafé  
 Presidente Ejecutivo



Victoria Yandún  
 Contadora

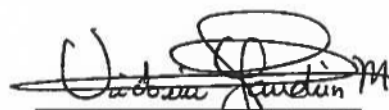
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

**GENERALIFE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO Conciliación**  
**Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014**

	...31 de Diciembre de...	
	2014	2013
	En US\$ dólares	
<b>Utilidad neta del ejercicio antes de impuesto a la renta</b>	<b>52,917</b>	<b>46,738</b>
<b>Partidas que no representan movimiento de efectivo</b>		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	2,732	2,732
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	15,422	10,902
<b>Cambios netos en activos y pasivos operativos</b>		
Incremento (disminución) en cuentas por cobrar clientes	(5,246)	4,616
Incremento (disminución) en otras cuentas por cobrar	(4,935)	2,233
(Disminución) en cuentas por pagar comerciales	(1,101)	(869)
(Disminución) en otras cuentas por pagar	<u>(25,931)</u>	<u>(21,041)</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b><u>33,859</u></b>	<b><u>45,312</u></b>



**Carlos de la Viesca Santafé**  
**Presidente Ejecutivo**



**Victoria Yandún**  
**Contadora**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

**GENERALIFE S.A.**  
**CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO**  
**31 de Diciembre del 2014**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados acumulados		Total
					Resultados por adopción de las NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de diciembre del 2013	8,600	590	20,768	145,527	87,252	31,702	294,439
Aumento de capital	145,526	-	-	(145,526)	-	-	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	(31,702)	(31,702)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	35,836	35,836
Otros movimientos	-	(590)	-	(1)	-	-	(591)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	154,126	-	20,768	-	87,252	35,836	297,982
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	(35,836)	(35,836)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	37,495	37,495
Saldos al 31 de diciembre del 2014	154,126	-	20,768	-	87,252	37,495	299,642



**Carlos de la Viesca Santafé**  
**Presidente Ejecutivo**



**Victoria Yandún**  
**Contadora**

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

GENERALIFE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIERO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

---

La compañía se constituyó en la República del Ecuador, según escritura pública del 17 de Junio de 1988.

El objeto social de la Compañía es dedicarse por cuenta propia o ajena o asociada a terceros, de las siguientes operaciones: estudios, proyectos, dirección ejecutiva, compra y venta de bienes inmuebles: explotación de patentes, licencias y sistemas propios o de terceros; y en general, todo servicio o actividad vinculados directa o indirectamente con el negocio inmobiliario.

NOTA 2 - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

---

2.1. *Declaración de cumplimiento-*

Los estados financieros de GENERALIFE S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), vigentes al 31 de diciembre del 2014 aplicadas uniformemente a todos los períodos que se presentan.

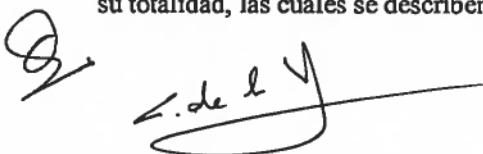
2.2. *Bases de preparación -*

Tal como se explica en las políticas contables, más abajo, los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

El *costo histórico* está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de bienes y servicios.

El *valor razonable* se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom left of the page.



- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

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

### **2.3. Conversión de la moneda extranjera -**

#### **i) Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en (US\$) Dólares de los Estados Unidos de América.

#### **ii) Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las valoraciones, en el caso de partidas que se han vuelto a valorar. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en otros activos pre operacional.

### **2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo -**

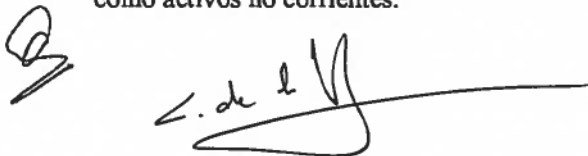
Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

### **2.5. Cuentas por cobrar-**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.



## 2.6. *Propiedad, planta y equipo-*

### i) **Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

### ii) **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y/o el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

### iii) **Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

### iv) **Retiro o venta de propiedad, planta y equipo**

Un componente de propiedad, planta y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

En opinión de la Gerencia el valor del terreno no excede a su valor probable de recuperación.

## 2.7. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando se vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como propiedad, planta y equipo, cualquier monto relacionado incluido en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas.

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

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	47

## 2.8. *Deterioro del valor de los activos tangibles –*

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

## **2.9. Cuentas por pagar –**

Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

## **2.10. Impuesto a la renta –**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

### **i. Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

9

de h y

## **ii. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación este prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

## **iii. Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

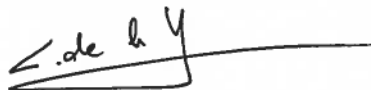
## **iv. Otros impuestos**

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

### **2.11. Provisiones -**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.



Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.12. Costes por intereses –**

Los costes por intereses se reconocen en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

**2.13. Compensación de saldos y transacciones –**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

**2.14. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias –**

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Se registran cuando se realizan, previa presentación de una planilla de proyectos constructivos que ha sido revisada y aprobada por el cliente para el pago.

**2.15. Costos y Gastos -**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.16. Ingresos y gastos financieros -**

Se registran en los resultados de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**2.17. Compensación de saldos y transacciones -**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna NIIF y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.



## **2.18. Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior –**

### **Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías, a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.

#### **i. Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

#### **ii. Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero se considera deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a

02

← de la Y

través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

### **iii. Baja de un activo financiero**

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

### **Pasivos financieros**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

#### **i. Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo amortizado.

#### **ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado**

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

#### **iii. Baja de un pasivo financiero**

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.



## **2.19. Distribución de dividendos –**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Generalife S. A., se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio en que se aprueba su ejecución.

## **2.20. Partidas excepcionales –**

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

## **2.21. Normas internacionales nuevas y modificadas, emitidas aún no vigentes –**

A continuación se enumeran las normas internacionales emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía. Un resumen de las Normas emitidas que la compañía razonablemente prevé que resultarán aplicables en el futuro son las siguientes:

### **NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización**

No es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan en una actividad que incluye el uso del activo. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

### **NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes**

Con entrada en vigencia a partir de enero de 2017, la NIIF 15 establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas actuales de reconocimiento de ingresos, la NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias y la NIC 11 Contrato de Construcción, así como interpretaciones del IFRIC relacionadas.

En el principio fundamental del modelo es el cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes, a través de 5 pasos que pueden afectar a la imputación temporal de los ingresos a lo largo del tiempo y; en lo relativos a los sistemas de información y procesos contables vigentes que pueden requerir cambios significativos.

Otras normas emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la gerencia de la Compañía prevé que no le serán aplicables en el futuro, se resumen como sigue:

### **NIIF 14 Cuentas reguladas diferidas**



Con vigencia a partir del 1 de enero de 2016, trata sobre la contabilización de algunos saldos que se desprenden de actividades con tasas reguladas y es aplicable a aquellas entidades que son adoptantes de la NIIF 1 por primera vez.

NUEVAS NORMAS, MEJORAS Y ENMIENDAS		Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	01-ene-14
Enmiendas NIIF 10, 12 y NIC 27	Entidades de Inversión, Estados Financieros Consolidados, Revelaciones y participaciones en otras Entidades y Estados Financieros Separados	01-ene-14
NIC 36	Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no Financieros	01-ene-14
NIC 39	Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas	01-ene-14
CINIIF 21	Gravámenes	01-ene-14
Enmiendas NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición	01-ene-14
Enmiendas NIC 19	Planes de Beneficios definidos Aportaciones de Empleados	01-jul-14
Mejoras a las NIIF (Ciclos 2010- 2012)	NIIF 1 Significado de la aplicación de IFRS NIIF 3 Excepciones de alcance para negocios conjuntos NIIF 13 Alcance del párrafo 52 NIC 40 Aclaración entre NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar propiedad como propiedades de inversión o propiedad ocupada por el propietario	01-jul-14
Mejoras a las NIIF (Ciclos 2011 - 2013)	Mejoras: NIIF 2 Definición de condiciones de adquisición de derechos NIIF 3 Contabilidad para contingencias NIIF 8 Agrega segmentos. Reconciliaciones del total de activos reportables de los activos de la entidad NIIF 13 Cuentas por cobrar y pagar de corto plazo NIC 24 Personal clave de la gerencia	01-jul-14
Enmienda NIIF 11	Contabilidad para adquisición de participación y operaciones conjuntas	01-ene-16
Enmiendas NIC 16 y NIC 41	Agricultura: Plantas portadoras de frutos	01-ene-16
Enmiendas NIC 16 y NIC 38	Aclaración de Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización	01-ene-16
Enmienda NIC 27	Método de participación en Estados Financieros Individuales	01-ene-16
Enmienda NIIF 10 y NIC 28	La venta o la aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	01-ene-16
Mejoras a las NIIF (Ciclos 2012 - 2014)	IFRS 5 Cambios en los métodos de bajas IFRS 7 Mantenimiento de los contrato. Aplicabilidad de la enmienda a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios. IAS 19 Tasa de descuento: mercado regional IAS 34 La revelación de la información "en otras partes de los estados financieros intermedios"	01-ene-16
NIIF 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	01-ene-18

### NOTA 3 - ESTIMACIONES Y JUICIOS

---

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden:

Estimación de cobranza dudosa, la depreciación y vida útil de propiedades y equipo y propiedades de inversión, la provisión para impuesto a la renta, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Administración ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos, según se explica en las correspondientes políticas contables.

### NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

---

Un detalle de esta cuenta se muestra a continuación:

	..31 de Diciembre del...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
Caja Chica	30	30
Bancos	<u>39,988</u>	<u>51,963</u>
	<u>40,018</u>	<u>51,993</u>

### NOTA 5 - INVERSIONES TEMPORALES

---

El saldo al 31 de diciembre, comprende:



..31 de Diciembre del..

	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
Banco Internacional (1)	140,000	130,001
	<u>140,000</u>	<u>130,001</u>

- (1) Corresponden a certificados de depósito: i) al 31 de diciembre de 2014, por US\$140,000 con vencimiento el 16 de marzo del 2015 a una tasa de 5.78%; y, ii) al 31 de diciembre de 2013, dos certificados de inversión, por US\$30,000 y US\$100,001, con vencimiento el 6 de mayo de 2014, a una tasa de entre 4.4% y 4.8%, respectivamente.

#### NOTA 6 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de esta cuenta se muestra a continuación:

	...31 de Diciembre de...	
	2014	2013
	En US\$ dólares	
Seguros pagados por anticipado	46	51
Otras Cuentas Por Cobrar	4,940	-
	<u>4,986</u>	<u>51</u>

#### NOTA 7 - IMPUESTOS

El siguiente es un detalle de los impuestos:

	..31 de Diciembre del..	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito Tributario IVA	101	964
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	4,899	4,738
	<u>5,000</u>	<u>5,702</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	16	16
IVA por pagar en ventas	276	-
Impuesto a la Renta	16,007	11,487
	<u>16,299</u>	<u>11,503</u>

*Handwritten signature and date: 2-2-15*

..31 de Diciembre del...  
2014                      2013  
(En U.S. dólares)

*Impuestos diferidos*

Pasivos por impuestos diferidos

*Impuestos diferidos, netos*

16,355	16,940
<u>16,355</u>	<u>16,940</u>

Saldos al      Reconocido      Saldos al  
comienzo      en      al fin  
del año      resultados      del año  
(En U.S. dólares)

*Año 2014*

*Diferencias temporarias*

Reproceso depreciación de propiedades de inversión

Total

16,940	585	16,355
<u>16,940</u>	<u>585</u>	<u>16,355</u>

*Año 2013*

*Diferencias temporarias*

Reproceso depreciación de propiedades de inversión

Total

17,525	585	16,940
<u>17,525</u>	<u>585</u>	<u>16,940</u>

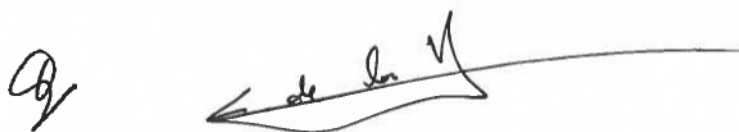
Los saldos provienen de impuestos sobre los que la compañía tiene derecho y serán recuperados en el corto plazo.

**Reforma tributaria de diciembre de 2014**

En el Suplemento de Registro Oficial 405 de 29 de diciembre de 2014 se publicó la Ley de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la cual reforma varias leyes y códigos. Su reglamento se publicó el 31 de diciembre de 2014. Estas reformas rigen a partir del ejercicio 2015.

**NOTA 8 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

El siguiente es un detalle de propiedad, planta y equipo:



	..31 de Diciembre del...	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
Muebles y enseres	23,393	23,393
Equipo de comunicación	<u>749</u>	<u>749</u>
	24,142	24,142
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(23,699)</u>	<u>(23,624)</u>
	<u>443</u>	<u>518</u>

A continuación se muestra el movimiento de este rubro:

	..31 de Diciembre del...	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial, neto	518	593
Depreciación - gasto	<u>(75)</u>	<u>(75)</u>
Saldo final, neto	<u>443</u>	<u>518</u>

#### NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es un detalle de propiedades de inversión:

	..31 de Diciembre del...	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
Terrenos	50,443	50,443
Edificios	<u>131,465</u>	<u>131,465</u>
	181,907	181,907
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(50,549)</u>	<u>(47,892)</u>
	<u>131,359</u>	<u>134,016</u>

El movimiento de este rubro es como sigue:

	..31 de Diciembre del...	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	

*[Handwritten signature and date: 1 de 2]*

Saldo inicial, neto	134,016	136,673
Depreciación - gasto	<u>(2,657)</u>	<u>(2,657)</u>
Saldo final, neto	<u>131,359</u>	<u>134,016</u>

Los saldos corresponden a propiedades de inversión registrados previamente como propiedad, planta y equipo y sobre los cuales la Compañía recibe beneficios económicos por su alquiler.

Adicionalmente se separó el valor de terrenos y edificios, y se recalculó la depreciación de los bienes inmuebles reclasificados en función de la vida útil estimada por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

#### NOTA 10 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A Continuación se muestra las transacciones y saldos con su compañía relacionada GrupoK S.A.:

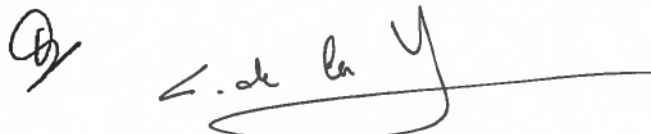
	..31 de Diciembre del...	
	2014	2013
	(En U.S. dólares)	
<b>Transacciones</b>		
Ingresos por alquileres	60,622	59,028
Pagos por servicios administrativos	3,450	3,795
<b>Saldos</b>		
Cuentas por cobrar	11,013	5,767
Cuentas por pagar	590	959

#### NOTA 11 - DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA

Un detalle, es como sigue:

(Véase en la página siguiente)

..31 de diciembre del...  
2014      2013  
 (En U.S. dólares)



*Gastos de administración:*

Servicio teléfono	429	632
Seguros	514	575
Impuestos y contribuciones	3,060	2,834
Honorarios	3,654	6,119
Trámites legales	48	640
Gastos de viaje	4,112	4,660
Depreciaciones	2,732	2,732
Gastos varios de oficina	278	449
Otros gastos	273	351
	<u>15,101</u>	<u>18,991</u>

**NOTA 12 - RIESGOS**

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado en el curso normal de sus operaciones; sin embargo, la Administración sobre la base de su conocimiento técnico y su experiencia, establece políticas para el control de los riesgos crediticio, de liquidez, tasa de interés y operaciones.

a) Marco de Administración de Riesgo

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.



b) Riesgo Crediticio

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar de la Compañía.

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre las necesidades de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos, vencimientos de deudas y dividendos comprometidos) y las fuentes de los mismos (ingresos producto de rescates de valores negociables, del cobro de cuentas de clientes y el financiamiento con entidades financieras). La gestión prudente del riesgo de liquidez implica mantener



suficiente efectivo y valores negociables y contar con la disponibilidad de financiamiento en los bancos.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio. La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

## NOTA 13 - PATRIMONIO

### *Capital Social*

Al 31 de diciembre del 2014 el capital social está representado por ciento cincuenta y cuatro mil ciento veinte y seis acciones ordinarias, nominativas e individuales, de US\$1, cada.

### *Reserva Legal*

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance 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.



### *Resultados acumulados*

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del...</b>
	<b><u>2014 y 2013</u></b>
	<b>(En U.S. dólares)</b>
Resultados acumulados distribuibles	37,495
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	87,252
	<b><u>124,747</u></b>

### *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF*

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas

acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### **NOTA 14 - PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

---

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. En opinión de la Administración, durante los años 2014 y 2013, las transacciones con partes relacionadas, no superaron dicho monto.

#### **NOTA 15 - CONTINGENCIAS**

---

Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía no reporta contingencias que puedan afectar a los estados financieros.

#### **NOTA 16 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

---

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (27 de marzo del 2015) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

#### **NOTA 17 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

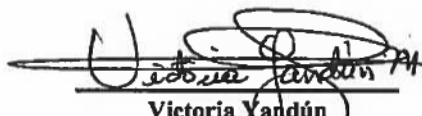
---

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.



---

**Carlos de la Viesca Santafé**  
Presidente Ejecutivo

  
**Victoria Yandún**  
Contadora