ALOAGPARK S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

pwc

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas

Aloagpark S.A.

Quito, 28 de mayo del 2015

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

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Aloagpark S.A.
Quito, 28 de mayo del 2015

Opinión

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

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, y tal como se indica en la Nota 1, la Compañía es una subsidiaria de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. razón por la cual, los estados financieros adjuntos están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora preparados de acuerdo con NIIF y sobre los cuales se emite un informe de auditoría por separado.

PricewaterhouseCoopers
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

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

ALOAGPARK S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2014	2013
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	251,778	219,436
Otras cuentas por cobrar		4,367	4,743
Anticipo a proveedores		240	300
Otros activos		6,961	9,943
Total activos corrientes		263,346	234,422
Activos no corrientes			
Impuestos por recuperar	8	300,592	341,176
Activos fijos	9	10,333	12,532
Propiedades de inversión	10	8,391,938	8,475,743
Otras cuentas por cobrar	7	131,131	-
Total activos no corrientes		8,833,994	8,829,451
Total activos		9,097,340	9,063,873

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Juan Carlos Gallegos
Representante Legal

Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador General

ALOAGPARK S.A.

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

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVO	Nota	2014	2013
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	27,824	44,015
Cuentas por pagar a compañias relacionadas	12	480,178	494,171
Impuestos por pagar		560	655
Beneficios a empleados		81,246	-
Total pasivos corrientes		589,808	538,841
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañias relacionadas	12	2,189,186	2,561,083
Beneficios a empleados		207	-
Total pasivos no corrientes		2,189,393	2,561,083
Total pasivos		2,779,201	3,099,924
PATRIMONIO			
Capital social	14	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones	14	277,894	277,894
Reservas	15	3,492	3,492
Resultados acumulados	15	6,035,953	5,681,763
Total patrimonio		6,318,139	5,963,949
Total pasivos y patrimonio		9,097,340	9,063,873

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

Juan Carlos Gallegos
Representante Legal

Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador General

ALOAGPARK S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2014	2013
Ingresos por servicios	16	1,153,172	997,437
Depreciación de propiedades de inversión	10	(83,805)	(83,805)
Utilidad bruta		1,069,367	913,632
Gastos de operación	17	(364,907)	(264,881)
Otros ingresos		-	266
Utilidad operacional		704,460	649,017
Gastos financieros			
Gasto interés	12	(250,303)	(281,601)
Utilidad antes del Impuesto a la renta		454,157	367,416
Impuesto a la renta	13	(99,967)	(91,408)
Utilidad neta y resultado integral del año		354,190	276,008

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

Juan Carlos Gallegos
Gerente General

Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador General

IBIOS EN EL PATRIMONIO
RMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
·es estadounidenses)

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados acumulados: Reserva de capital	Resultados acumulados: Por aplicación inicial de NIIF	Resultados acumulados: Resultados	Total
del 2013	800	277,894	3,492	1,136	208,053	5,196,566	5,687,941
ltado integral del año	-	-	-	-	-	276,008	276,008
mbre del 2013	800	277,894	3,492	1,136	208,053	5,472,574	5,963,949
ltado integral del año	-	-	-	-	-	354,190	354,190
mbre del 2014	800	277,894	3,492	1,136	208,053	5,826,764	6,318,139

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

Juan Carlos Gallegos
Representante Legal

Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador General

ALOAGPARK S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad antes de Impuesto a la renta		454,157	367,416
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de activos fijos	9	2,199	2,196
Depreciación de propiedades de inversión	10	83,805	83,805
Provisión participación trabajadores		80,145	-
Provisión por jubilación patronal y desahucio		207	-
		620,513	453,417
Cambios en activos y pasivos:			
Otras cuentas por cobrar		(130,755)	57
Anticipo a proveedores		60	49
Impuestos por recuperar		40,584	87,200
Otros activos		2,982	(9,943)
Proveedores y otras cuentas por pagar		(16,191)	13,259
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		245,442	275,968
Impuestos por pagar		(95)	(204)
Impuesto a la renta pagado		(99,967)	(91,408)
Beneficios sociales		1,101	(56,497)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		663,674	671,898
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamo accionista	12	(386,524)	(294,166)
Pago de intereses	12	(244,808)	(232,155)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(631,332)	(526,321)
Incremento neto de efectivo		32,342	145,577
Efectivo al inicio del año		219,436	73,859
Efectivo al final del año	6	251,778	219,436

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

Juan Carlos Gallegos
Representante Legal

Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones -

La Compañía fue constituida como Inmobiliaria Inmofranc S.A. el 6 de abril del 1999, con el objeto de desarrollar proyectos relacionados con el sector inmobiliario. El 4 de agosto del 2006, mediante resolución No. 06.QIJ. 2771 la Superintendencia de Compañías autorizó el cambio de denominación a Aloagpark S.A. La Compañía durante el año 2013 fue subsidiaria de Yanbal Ecuador S.A., entidad ecuatoriana que mantenía el 99.88% de su capital social. Con fecha 5 de marzo del 2014 fue aprobado en el Registro Mercantil del Cantón Quito la escisión y constitución de la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador PEISA S.A., la cual se constituyó con varios bienes y valores que pertenecían a Yanbal Ecuador S.A., entre los cuales se incluyeron el 99.88% de las acciones de Aloagpark S.A., por lo tanto, a partir de la mencionada fecha, la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. adquiere el control de Aloagpark S.A.

1.2 Actividad principal de la compañía -

En la actualidad Aloagpark S.A. se dedica al arriendo de las bodegas de su propiedad, mediante la firma de contratos de concesión con plazos de hasta cinco años. Los ingresos por dichas concesiones constituyen la totalidad de sus ingresos operacionales a la fecha.

1.3 Déficit de capital de trabajo -

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US$ 326,462 (2013: US$ 304,419) originado fundamentalmente por las cuentas por pagar a compañías relacionadas. La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que se estima recibir de los servicios prestados provenientes de su operación.

1.4 Situación financiera mundial –

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

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

1.5 Aprobación de los estados financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación de estados financieros

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

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

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

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

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto

significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3 Efectivo

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

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

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

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

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

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

(b) *Otros pasivos financieros*

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

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

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

Medición inicial -

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

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

(b) Otros pasivos financieros

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

(i) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.

(ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el largo plazo. Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratadas a las tasas del mercado al cual tiene acceso de financiamiento la Compañía. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos interés, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, como parte de cuentas por pagar a compañías relacionadas.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

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

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.5 Activos fijos

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

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

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Maquinaria, equipo y muebles	10

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

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

2.6 Propiedades de inversión

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

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las

propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

Arrendamiento de bodegas

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

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

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

2.7 Deterioro de activos no financieros (activos fijos y propiedades de inversión)

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

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

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

(ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El

Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El Impuesto a la renta diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El saldo del Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensa cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los Impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía estima que no existen diferencias temporales entre las bases tributarias y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros, por lo que no registró Impuesto a la renta diferido.

2.9 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

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

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

(ii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal y desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, a flujos descontados.

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

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.10 Provisiones corrientes

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

2.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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

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

(b) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

(a) Riesgos de mercado (concentración)

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de sus bodegas con todos sus clientes, el riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió el 4 de enero del 2010 un contrato de mutuo bajo el cual la Compañía otorga la concesión comercial de sus bodegas por un período de 5 años. Dicho contrato espera ser renovado por un período similar de tiempo.

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

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

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

(b) Riesgo de crédito

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

(c) Riesgo de liquidez

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

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

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

Año 2014	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Proveedores y otras cuentas por pagar	7,160	7,749	12,915	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	79,294	178,162	222,722	476,383	1,712,803
	86,454	185,911	235,637	476,383	1,712,803
Año 2013					
Proveedores y otras cuentas por pagar	44,015	-	-	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	53,106	265,529	318,635	637,270	2,549,081
	97,121	265,529	318,635	637,270	2,549,081

4.2 Administración del riesgo de capital -

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	251,778	-	219,436	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por cobrar	4,367	131,131	4,743	-
Total activos financieros	256,145	131,131	224,179	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	27,824	-	44,015	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	480,179	2,189,186	494,171	2,561,083
Total pasivos financieros	508,003	2,189,186	538,186	2,561,083

Valor razonable de instrumentos financieros -

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición, al 31 de diciembre:

	2014	2013
Efectivo en caja	50	50
Bancos nacionales (1)	251,728	219,386
	251,778	219,436

(1) Corresponde a depósitos a la vista con calificación de riego AAA-.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2014	2013
Fondos de garantías Produbanco (1)	131,131	-
	131,131	-

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

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición, al 31 de diciembre:

	2014	2013
Impuesto al valor agregado (1)	8,575	118,031
Retenciones de Impuesto a la renta (2)	83,510	101,117
Retenciones de Impuesto al valor agregado	208,507	122,028
	300,592	341,176

(1) Corresponde al saldo del Impuesto al valor agregado (IVA) generado en las compras locales de bienes y servicios adquiridos para actividades de operación. La Administración de la Compañía informa que compensará estos valores con el IVA generado por los ingresos tarifa 12%.

(2) Corresponde principalmente a los remanentes de retenciones de impuestos aplicadas en la determinación del Impuesto a la renta de los años anteriores.

9. ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos se presentan a continuación:

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

Descripción	Edificios (1)	Terrenos (2)	Total
Al 1 de enero del 2013			
Costo	5,564,350	3,351,009	8,915,359
Depreciación acumulada	(355,811)	-	(355,811)
Valor en libros	5,208,539	3,351,009	8,559,548
Movimiento 2013			
Depreciación	(83,805)	-	(83,805)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	5,124,734	3,351,009	8,475,743
Al 31 de diciembre del 2013			
Costo	5,564,350	3,351,009	8,915,359
Depreciación acumulada	(439,616)	-	(439,616)
Valor en libros	5,124,734	3,351,009	8,475,743
Movimiento 2014			
Depreciación	(83,805)	-	(83,805)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	5,040,929	3,351,009	8,391,938
Al 31 de diciembre del 2014			
Costo	5,564,350	3,351,009	8,915,359
Depreciación acumulada	(523,421)	-	(523,421)
Valor en libros	5,040,929	3,351,009	8,391,938

(1) Comprenden bodegas utilizadas para la concesión de espacios físicos a distintas compañías.

(2) Corresponde a un terreno de 145,000 m² aproximadamente ubicado en el sector Aloag, parroquia de Machachi del Cantón Mejía. En dicho terreno se realizó la construcción de las instalaciones arriba descritas.

Al 31 de diciembre del 2014 el valor razonable de las propiedades de inversión fue como sigue:

	2014
Edificios	5,926,004
Terrenos	3,765,390
	9,691,394

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

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	2014	2013
Proveedores	7,160	15,224
Garantías recibidas	20,664	28,791
	27,824	44,015

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

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

Sociedad	Relación	Transacción	2014	2013
Arriendos cobrados				
Yanbal Ecuador S.A. (2)	Comercial	Comercial	898,492	723,142

Composición al 31 de diciembre de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

Cuentas por pagar - Corto plazo (1)	Relación	Transacción	2014	2013
Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A.	Controladora	Financiera	480,178	494,171
			480,178	494,171
Cuentas por pagar - Largo plazo (1)				
Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A.	Controladora	Financiera	2,189,186	2,561,083
			2,189,186	2,561,083

(1) Comprende una operación de crédito otorgada por US$4,450,000, para la construcción de nuevas instalaciones que están siendo utilizadas como centro de distribución de los inventarios que comercializa Yanbal Ecuador S.A. Dicho crédito fue formalizado mediante la suscripción de un contrato de mutuo entre las partes el 4 de enero del 2010, a 10 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95% anual. A partir del 10 de abril del 2010, fue formalizada la suscripción de un contrato de mutuo entre las partes, a 5 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95%. El 11 de enero del 2011 la deuda fue reestructurada mediante la suscripción de un contrato de crédito mutuo por US$4,027,275, a 9 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95%.

Parte de los activos transferidos por el proceso de escisión de Yanbal Ecuador S.A. a Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. son las acciones de Aloagpark S.A. y el crédito a largo plazo firmado en un inicio entre Yanbal Ecuador S.A. y Aloagpark S.A.

La Compañía ha generado gasto por intereses relacionado al préstamo mantenido con Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2014 este valor asciende a US$250,303 (2013: US$281,601).

	Corto plazo	Largo plazo
Saldo al 1 de enero del 2013	355,670	2,949,937
Pagos de préstamo	(294,166)	-
Porción corriente	388,854	(388,854)
Pago interes	(232,155)	-
Gasto interes	281,601	-
Retenciones	(5,633)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2013	494,171	2,561,083
Pagos de préstamo	(386,524)	-
Porción corriente	371,897	(371,897)
Pago interes	(244,808)	-
Gasto interes	250,303	-
Retenciones	(4,861)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014	480,178	2,189,186

(2) El 4 de enero del 2010 se firmó un contrato de mutuo bajo el cual la Compañía otorga la concesión comercial a Yanbal Ecuador S.A. de un área total de 32,865.45 m² (incluido construcciones, terrenos y facilidades), por el período de 5 años y un canon mensual al 31 de diciembre del 2014 por US$65,971 (2013: US$61,655) por arrendamiento y US$8,941 mensuales por el concepto de servicio generales.

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

(a) Remuneraciones al personal clave de la gerencia -

La Administración clave de la Compañía incluye la Gerencia General. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

Detalle	2014	2013
Sueldos y salarios	-	2,000
Honorarios administradores	-	10,230
	-	12,230

La compañía pagó remuneraciones y beneficios al Gerente General hasta el mes de marzo de 2013.

En el año 2014 la compañía no ha pagado honorarios por gerenciamiento.

13. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2010 al 2014 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuesto a la renta -

La composición del Impuesto a la renta es el siguiente:

	2014	2013
Impuesto a la renta corriente:	99,967	91,408

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

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

	2014	2013
Utilidad antes del Impuesto a la renta y participación trabajadores	534,302	367,416
Menos - Participación a trabajadores	(80,145)	-
	454,157	367,416
Más: Gastos no deducibles	237	48,074
Base tributaria	454,394	415,490
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	99,967	91,408
Menos: Anticipo de Impuesto a la renta	-	(71,447)
Menos: Retenciones en la fuente del año	(82,360)	(121,078)
Menos: Créditos tributarios años anteriores	(101,117)	-
Impuesto a la renta por recuperar	(83,510)	(101,117)

La relación entre el gasto por Impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos de los años 2014 y 2013 se muestra a continuación:

	2014	2013
Utilidad antes del Impuesto a la renta	454,157	367,416
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	99,915	80,832
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	237	10,576
Impuesto a la renta	99,966	91,408
Tasa efectiva	22%	25%

(d) Otros asuntos Reformas Tributarias

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Modificación de la tarifa general de impuesto a la renta, en ciertos casos.
- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%. dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que no se espera impactos relevantes para el siguiente año.

(e) Precios de transferencia -

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

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

14. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Capital social

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US$1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Los aportes para futuras capitalizaciones corresponden a aportaciones recibidas en años anteriores por parte de los accionistas de la Compañía.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

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

Reserva de capital – incluida en los Resultados acumulados

Hasta el 2010 ésta se incluía en el rubro de reservas en el Patrimonio. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas o devuelto en caso de liquidación.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

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

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

16. INGRESOS POR SERVICIOS

En la actualidad Aloagpark S.A. se dedica al arriendo de terrenos y bodegas de su propiedad, mediante la fecha de contratos de concesión con plazos de hasta cinco años los ingresos por dichas concesiones constituyen la totalidad de sus ingresos operacionales a la fecha.

	2014	2013
Arriendos	1,025,211	897,369
Alicuota	127,961	100,068
	1,153,172	997,437

17. GASTOS POR NATURALEZA

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

	2014	2013
Sueldos y beneficios sociales	97,913	2,921
Seguridad y vigilancia	76,067	69,189
Honorarios y asesorías	55,792	42,347
Impuestos y contribuciones	55,328	46,012
Otros gastos	46,335	58,040
Mantenimientos y reparaciones	28,980	19,745
Seguros	4,492	26,627
	364,907	264,881

18. CONTRATO DE ARRIENDOS

A continuación se detalla los contratos de alquiler vigentes:

Contratante	Ubicación	Cuota mensual	Vencimiento	Observaciones
Productos Familia Sancela del Ecuador S.A.	Bodega 630 m²	2,835	31/12/2014	Opción de renovación.
Productos Familia Sancela del Ecuador S.A.	Bodega 2,520 m²	11,758	31/12/2014	Opción de renovación.
Productos Alimenticios Nutradeli Ecuador S.A.	Bodega 945 m²	4,156	31/12/2014	Opción de renovación.
Intaco Ecuador S.A.	Bodega 945 m²	4,285	01/03/2014	Ninguna.
Yanbal Ecuador S.A.	Centro de distribución	65,971	02/01/2015	Opción de renovación.

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

19. EVENTOS SUBSECUENTES

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

* * * *