

Innocastle S. A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Identificación de la compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas contables
6. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
7. Efectivo en caja y bancos
8. Propiedades de inversión
9. Equipos, neto
10. Saldos y transacciones con entidades relacionadas
11. Impuesto a la renta
12. Patrimonio de los accionistas
13. Ingresos ordinarios
14. Gastos por naturaleza
15. Reclasificación
16. Eventos subsecuentes
17. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701
Quito
T +593 2 222 1719 / 250 3839
F + 593 2 255 1811

Cda Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas:
Inmocastle S.A.**

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmocastle S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar estas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar 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 nuestra opinión limpia de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Innocastle S.A.** al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento por parte de **Innocastle S.A.** de sus obligaciones tributarias y sobre el Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos al 31 de diciembre de 2014, se emitirá en informe por separado.

Abril, 27 de 2015
Quito, Ecuador


María de los Angeles Guijarro
CPA No.22.120

Grant Thornton Dbrag Ecuador Cio. Ltda.

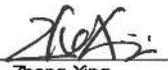
RNAE No. 322

INMOCASTLE S.A.

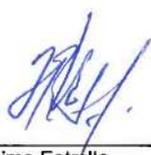
Estados de Situación Financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014,
con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2013
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Activos	Notas	2014	2013
Corriente			
Efectivo en caja y bancos	7	868,785	222,498
Seguros pagados por anticipado		3,871	3,853
Total activo corriente		872,656	226,351
No corriente			
Propiedades de inversión	8	6,229,932	6,456,619
Equipo, neto	9	19,757	32,940
Impuesto diferido	11 (c)	-	10,943
Total activo no corriente		6,249,689	6,500,502
Total activos		7,122,345	6,726,853
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos			
Corriente			
Compañías relacionadas	10	140,589	65,886
Otras cuentas por pagar		12,558	16,938
Pasivos por impuestos corrientes	11 (b)	29,697	64,062
Participación trabajadores en las utilidades	12	72,777	62,326
Total pasivo corriente		255,621	209,212
No corriente			
Compañías relacionadas Largo plazo	10	940,000	940,000
Total pasivo no corriente		940,000	940,000
Patrimonio			
Capital social		800	800
Reserva legal		400	400
Resultados acumulados		5,925,524	5,576,441
Total Patrimonio	13	5,926,724	5,577,641
Total pasivos y patrimonio		7,122,345	6,726,853


For Zhang Xing
Presidente


Zeng Wusheng
Jefe Financiero y
Control Interno


Jaime Estrella
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

INMOCASTLE S.A.

Estados del Resultado

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2014,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2013
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos de actividades ordinarias	14	860,851	860,851
Otros Ingresos		44,534	
Gastos:			
Gastos de administración	15	(453,247)	(466,309)
Gastos financieros		-	(127,226)
Otros gastos		(1,383)	(1,211)
		<u>(454,630)</u>	<u>(594,746)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		450,755	266,105
Impuesto a la renta	11 (a)	(101,672)	(86,705)
Resultado neto del año		349,083	179,400


Zhang Xing
Presidente




Zeng Wusheng
Jefe Financiero y
Control Interno


Jaime Estrella
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

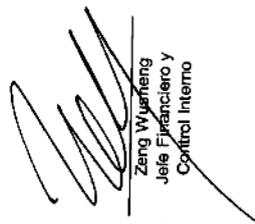
INMOCASTLE S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2014,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2013
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	Capital Social	Reserva legal	Resultados acumulados			Total
				Resultados acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultados acumulados	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre del 2012							
Transferencia a resultados acumulados	13	800	400	4,111,222	364,204	921,615	5,398,241
Resultado neto del año					921,615	(921,615)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2013							
Transferencia a resultados acumulados	13	800	400	4,111,222	1,285,619	179,400	5,577,641
Resultado neto del año					179,400	(179,400)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2014							
	13	800	400	4,111,222	1,465,219	349,083	5,926,724

For 
Zhang Xing
Presidente


Zeng Wujiang
Jefe Financiero y
Control Interno


Jaime Estrella
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

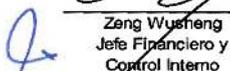
INMOCASTLE S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2013
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	843,097	855,491
Efectivo utilizado en proveedores	(207,242)	(1,212,083)
Efectivo provisto por empleados	10,451	12,572
Efectivo provisto por otros	(19)	(541)
Total efectivo neto provisto (utilizado en) en actividades de operación	646,287	(344,561)
Variación neta del efectivo en caja y bancos	646,287	(344,561)
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	222,498	567,059
Saldo final del efectivo en caja y bancos	868,785	222,498


Zhang Xing
Presidente


Zeng Wusheng
Jefe Financiero y
Control Interno


Jaime Estrella
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Innocastle S.A.

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Innocastle S.A. fue constituida y existe bajo las leyes de la República del Ecuador el 4 de Enero del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de Enero del 2001, y es subsidiaria de Andes Petroleum Company Limited que a su vez es subsidiaria China National Petroleum Corporation (CNPC) que mantiene un 55% de participación y China Petrochemical Corporation (Synopec Group) son entidades estatales directamente controladas por la República Popular China.

El domicilio registrado de la Compañía es Av. Naciones, Unidas E10-44 y República del Salvador, Edificio Citiplaza, Quito, Ecuador.

2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto la compra, venta, intercambio, renta administración, corretaje y otras actividades relacionadas con bienes muebles e inmuebles en todas sus fases. Puede actuar como accionista o socia, en todo tipo de asociación legalmente autorizada para la ejecución de proyectos específicos relacionados con su objeto social. La totalidad de los ingresos por arrendamiento de la Compañía son generados únicamente con sus compañías relacionadas.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 serán aprobados luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías, de acuerdo a las normas de auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación, los mismos sean reemitidos. Sin embargo, de acuerdo a la gerencia no habrá cambios en dichos estados financieros.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2014

A partir del 1 de enero 2014 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas que afectaron a los estados financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Inmocastle S.A.

- Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7

El documento "Modificaciones a la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación" clarifica la guía de aplicación de esta norma para evaluar cuando se cumplen los siguientes criterios para compensar un activo financiero con un pasivo financiero:

- Criterio de que una entidad tiene el derecho exigible a compensar los importes exigidos.
- Criterio de que una entidad tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Esta modificación ha sido aplicada de forma retroactiva de acuerdo con las normas de transición que provee esta norma.

La aplicación de esta modificación no ha tenido efectos materiales en los presentes estados financieros anuales, ni en periodos anteriores.

- CINIIF 21, Gravámenes

Esta interpretación clarifica la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de la NIC 37, y también la contabilización de un pasivo para pagar gravámenes cuyo importe y vencimiento son ciertos.

La CINIIF 21 clarifica que el suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen en los términos señalados por la legislación.

La CINIIF 21 ha sido aplicada de forma retroactiva de acuerdo con las normas de transición que provee esta norma.

La aplicación de esta Interpretación no ha tenido efectos materiales en los presentes estados financieros anuales, ni en periodos anteriores.

- Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36

El documento "Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36" requiere que se revele información sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe, se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB al emitir la NIIF 13 Medición del Valor Razonable en mayo de 2011.

La información que se requiere que la entidad revele es la siguiente:

Inmocastle S.A.

- El nivel de la jerarquía del valor razonable dentro de la cual se clasifica en su totalidad la medición del valor razonable de la unidad generadora de efectivo, sin considerar si son observables los costos de disposición.
- Para las mediciones de valor razonable clasificadas dentro del nivel 2 y nivel 3 de la jerarquía del valor razonable, una descripción de las técnicas de valoración utilizadas, y de existir el hecho y las motivaciones de que un cambio en la técnica de valoración ha ocurrido.
- Para las mediciones de valor razonable clasificadas dentro del nivel 2 y nivel 3 de la jerarquía del valor razonable:
 - Cada suposición clave de la gerencia;
 - Las tasas de descuentos utilizadas en la medición actual y anterior (si el valor razonable se midió utilizando una técnica de valor presente).

Esta modificación ha sido aplicada de forma retroactiva de acuerdo con las normas de transición que provee esta norma.

La aplicación de esta modificación no ha tenido efectos materiales en los presentes estados financieros anuales, ni en periodos anteriores.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente son las siguientes:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB aprobó el texto completo de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que reemplazará a la NIC 39 en los periodo anuales que se inicien el a partir del 1° de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma respecto de la norma que reemplaza son los siguientes:

- Clasificación de activos financieros: en base a las características contractuales de los flujos de efectivo provenientes de un activo financiero y del modelo de negocio de la entidad respecto al mismo, podrá clasificarlo en alguna de las siguientes categorías: (1) activos

financieros a costo amortizado; (2) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados; y (3) activos financieros a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Asimismo, al inicio una entidad podría designar: (a) a cualquier activo financiero en la categoría “a valor razonable con cambios en resultados” (siempre que se cumplan ciertas condiciones); y (b) los cambios en el valor razonable de ciertos instrumentos de patrimonio como reconocidos “con cambios en el otro resultado integral” (siempre que se cumplan ciertas condiciones). Un cambio en el modelo de negocios de la entidad conllevará una evaluación de la necesidad de reclasificar a la partida (o grupo de partidas) afectada(s).

- Medición de activos financieros: se incorpora un único modelo de deterioro, basado en el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica incluso a ciertas partidas cuyo reconocimiento no se realiza de acuerdo con la NIIF 9 (cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y activos por arrendamientos financieros).
- Medición de pasivos financieros: para los pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, se requiere que se presente en el otro resultado integral la porción del cambio en dicho valor razonable que sea atribuible a los cambios de riesgo de crédito propio de la entidad.
- Contabilidad de cobertura: se incorpora un modelo de contabilidad de cobertura más estrechamente alineado con las prácticas incorporadas en las estrategias de gestión de riesgos que suelen llevar adelante distintas entidades.

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 en IASB aprobó la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

- 1) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente
- 2) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- 3) Determinar el precio de la transacción
- 4) Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato
- 5) Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

Innocastle S.A.

- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)

En mayo de 2014, el IASB aprobó el documento "Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)". Una entidad aplicará estas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

Estas modificaciones establecen lo siguiente:

- Para un activo dentro del alcance de la NIC 16: se aclara que no resulta apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo.
- Para un activo dentro del alcance de la NIC 38: se incorpora una presunción refutable de que es inapropiado un método de amortización que se base en los ingresos de actividades ordinarias generadas por una actividad que incluye el uso de un activo intangible. Esta presunción puede evitarse solo en circunstancias limitadas:
 - en las que el activo intangible se expresa como una medida de los ingresos de actividades ordinarias; o,
 - cuando puede demostrarse que los ingresos de actividades ordinarias y el consumo de beneficios económicos del activo intangible están altamente correlacionados.

- Mejoras anuales a las NIIF

En diciembre de 2013, el IASB aprobó dos documentos: "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012" y "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2011 – 2013". Por su parte, en septiembre de 2014 el IASB aprobó el documento "Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012 – 2014".

El proceso de mejoras anuales a las NIIF proporciona un vehículo para realizar modificaciones a las NIIF que no son urgentes; porque son necesarias. Cada modificación establecida afecta una NIIF en particular, otras (colateralmente), los FC y guías relacionadas; e incluye la fecha de vigencia de la NIIF afectada.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2010 – 2012

Incluye las siguientes modificaciones:

- Modificación a la NIC16 Propiedades, Planta y Equipo y Modificación a la NIC 38 Activos Intangibles - Modelo de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada: Se elimina el criterio de “reexpresión proporcional” para contabilizar la revaluación de una partida de propiedades, planta y equipo (NIC 16) o de activo intangible (NIC 38) por el criterio de “importe congruente”. La reexpresión de la depreciación surge por diferencia. Esta mejora se aplicará a todas las revaluaciones reconocidas en los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014 y en el período anterior inmediato (puede presentar una tercera columna, pero no es requerido). Si se prepara información comparativa no ajustada revelará este hecho. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, debe revelarse este hecho.
- Modificación a la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas - Personal clave de la gerencia: Se clarifica el alcance de la información que debe revelarse cuando una entidad de gestión presta servicios de personal clave de gerencia a la entidad que informa. Esta mejora se aplicará a los estados financieros que corresponda a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada. De hacerlo, deberá revelarse este hecho.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2011–2013

Incluye las siguientes modificaciones:

- Modificación a la NIC40 Propiedades de Inversión - Aclaración de la interrelación entre la NIIF3 y la NIC40 al clasificar una propiedad como “propiedad de inversión” o “propiedad ocupada por el dueño”: Se clarifica que los párrafos 7 a 14 de la NIC40 se refieren a los juicios necesarios para establecer si la adquisición de una propiedad es la adquisición de una “propiedad de inversión” o una “propiedad ocupada por el dueño”; mientras que para diferenciar entre la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios, deberán seguirse las guías de la NIIF 3. Esta modificación se aplicará en los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014. Se admite aplicación anticipada, en cuyo caso se deberá revelar este hecho. Se aplicará de forma prospectiva a las adquisiciones de propiedades de inversión desde el comienzo del primer período para el cual se adopta esta modificación. Puede aplicarse para períodos anteriores si dispone de información para reexpresar todos los casos similares posteriores al más antiguo que se reexprese.

Innocastle S.A.

Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012–2014

Incluye las siguientes modificaciones:

o NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar

Contratos de servicios de administración: Se aclara que cuando una entidad transfiere un activo financiero, y conserve el derecho de prestar servicios de administración de ese activo financiero a cambio de una comisión que se incluye (por ejemplo, en un contrato de servicios de administración) la entidad evaluará el contrato de servicios de administración de acuerdo con las guías de los párrafos 42C y B30 para decidir si tiene una involucración continuada como resultado de dicho contrato de servicios de administración a efectos de los requerimientos de revelar información.

El IASB decidió requerir la aplicación de la modificación solo a los periodos anuales que comiencen a partir del comienzo del periodo anual para el cual se aplique la modificación por primera vez.

- Iniciativa de divulgación (Modificaciones a la NIC 1)

Este documento establece requerimientos clarificados para la presentación de partidas en el estado de situación financiera y en la sección del otro resultado integral, dentro del estado de resultados integrales. Además, enfatiza que al determinar una manera sistemática de organizar las notas una entidad considerará el efecto que ello tendrá sobre la comprensibilidad y comparabilidad de sus estados financieros. Se proporcionan ejemplos de orden sistemático por grupos de notas. Además aclara que al revelar las políticas contables significativas de la entidad, cada entidad considerará la naturaleza de sus operaciones y las políticas que los usuarios de sus estados financieros esperarían que estén reveladas en este tipo de entidades.

Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. No se requieren informar lo requerido por los párrafos 28 – 30 de la NIC 8 en relación a estas modificaciones.

5. Políticas 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 períodos que se presentan:

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Innocastle S.A.

b) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la cual es la moneda funcional de la Compañía.

c) Uso de juicios y estimaciones de la administración

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A continuación se describen los juicios significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía que tienen un efecto importante en los estados financieros:

- Reconocimiento de ingresos

Para determinar cuándo reconocer el ingreso de los servicios se requiere el entendimiento de la probabilidad de que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, basada en la experiencia del historial y conocimiento del mercado.

- Determinación del impuesto a la renta corriente

La Compañía opera en el Ecuador, por lo que está sujeta al impuesto a la renta en dicha jurisdicción. Se requiere de criterios significativos en la determinación de la provisión de impuesto a la renta. Existen transacciones y cálculos para los cuales la determinación tributaria final es incierta durante el curso ordinario del negocio. El Servicio de Rentas Internas podría no compartir los criterios usados por La Compañía en la aplicación de las regulaciones tributarias. Cuando la liquidación final tributaria de estos asuntos es diferente de los montos que fueron inicialmente registrados, tales diferencias podrían impactar las provisiones de impuesto a la renta corriente y diferido en los periodos para los cuales tales liquidaciones fueron efectuadas. Las regulaciones vigentes en el Ecuador determina que las evaluaciones de impuesto a la renta efectuadas por las autoridades tributarias también resultan en una reliquidación retroactiva de la participación a trabajadores para los años afectados.

Inmocastle S.A.

- Recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos trámites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente (véase nota 11-c).

En la preparación de estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

- Vida útil de las propiedades de inversión y de los equipos

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

- Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedades de inversión se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Inmocastle S.A.

d) **Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que indique lo contrario **Inmocastle S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro o patrimonio según sea el caso.

e) **Activos y pasivos financieros**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o todos los riesgos sustanciales y beneficios han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: efectivo en caja y bancos, y pasivos financieros al costo amortizado (compañías relacionadas y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar). La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan al valor razonable a través de las utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

i. Pasivos financieros

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

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo debido a que son saldos a corto plazo y dentro de condiciones normales de negocio no se descuentan.

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. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas

Innocastle S.A.

comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera, a fecha de su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

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

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

Inmocastle S.A.

f) **Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar rentas, plusvalías o ambas y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades de inversión comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

ii) Medición posterior

Los elementos de propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad de inversión se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

Depreciación de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se deprecian desde que están en condiciones de ser usados.

El gasto por depreciación de las propiedades de inversión se carga a los resultados del período aplicando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes años de vida:

Activos
Edificios

Vida Útil
25

Innocastle S.A.

g) Equipos, neto

Los equipos se registran al costo histórico menos la depreciación acumulada. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los artículos.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a las otras propiedades y equipo se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado (como costo del ejercicio en que se incurran); sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se activan como parte de los equipos y, se depreciarán durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía en el periodo en el que ocurren.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de los equipos se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá como otros ingresos dentro del estado de resultados integrales cuando ocurra la baja de mismo.

Depreciación de equipos

La depreciación de equipos se calcula utilizando el método de la línea recta para asignar su uso durante la vida útil estimada, de la siguiente manera:

<u>Activos</u>	<u>Vida Útil</u>
Muebles	10
Vehículos	5

h) Deterioro de activos no financieros

En cada fecha de reporte, los activos que están sujetos a amortización o depreciación, son revisados por deterioro cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el valor en libros del activo, si este excede su importe recuperable. Para los efectos de evaluación del deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existen flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo - UGE).

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

Inmocastle S.A.

Si se estima que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se reduce a su valor recuperable, y una pérdida por deterioro se reconoce como un gasto en "otros gastos" en el estado de resultados integrales.

La base para la depreciación o amortización futura debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable, para que el valor en libros incrementado no supere el valor en libros que se ha determinado en caso de que no se haya reconocido una pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. En caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el en el estado de resultados integral. Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible reversión de deterioro en cada período sobre el que se informa.

i) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

j) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Inmocastle S.A.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce como pasivo y gasto la participación laboral a pagar a los empleados, la cual se calcula a una tasa legal del 15% sobre la utilidad gravable.

La Compañía y Andes Petroleum Ecuador Ltd.- Sucursal Ecuador (compañía relacionada), por conveniencia logística, comparten infraestructura física y administrativa por medio de los trabajadores de Andes Petroleum Ltd. Sucursal Ecuador, por tal motivo en el año 2014 y 2013 la entidad efectuó la unificación de sus utilidades con las de Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador.

De acuerdo con la Ley de Hidrocarburos publicada en el Suplemento del Registro Oficial No 244 del 27 de julio de 2010 se determina que los trabajadores vinculados a la actividad hidrocarburífera recibirán el 3% del porcentaje de utilidades y el 12% restante será pagado al Estado ecuatoriano para la inversión en las comunidades donde opera el contrato de exploración y explotación.

k) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al 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.

i) Ingresos por venta de servicios

Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el tiempo transcurrido en la prestación del servicio.

La totalidad de los ingresos por arrendamiento de la Compañía son generados únicamente con sus compañías relacionadas.

l) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

i) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

Innocastle S.A.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación Efectivo en caja y bancos

m) **Estados de flujo de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja, depósitos realizados en bancos. Los sobregiros bancarios se muestran en los pasivos corrientes en el Estado de Situación.

Innocastle S.A.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

n) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o,
- iv) la compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

6. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

Inmocastle S.A.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración.

a) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un instrumento financiero o un contrato con un cliente, lo que conlleve una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo crediticio proveniente de sus actividades operativas principalmente por lo siguiente.

i) Cuentas por cobrar Compañías Relacionadas

Representan la totalidad de las operaciones de la Compañía ya que la totalidad de los ingresos por concepto de servicios de arrendamiento se lo realiza a Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador

b) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

<u>Detalle</u>	<u>2014</u> <u>Corriente</u>	<u>2013</u> <u>Corriente</u>
Activos Financieros		
Efectivo en caja y bancos (Nota 7)	868,785	222,498
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 10)	1,080,589	1,005,886
Otras cuentas por pagar	12,558	16,938
Total	1,093,147	1,022,824

7. **Efectivo en Caja y Bancos**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el efectivo en caja y bancos incluye el efectivo en caja y el dinero existente en cuentas bancarias como sigue:

Innocastle S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en caja	300	300
Instituciones financieras:		
Bancos nacionales	868,485	222,198
Total	868,785	222,498

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el efectivo no posee restricciones para su uso.

8. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el movimiento de propiedades de inversión era como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>		
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Saldo al final del año</u>
No depreciables			
Terrenos	1,093,197		1,093,197
Depreciables			
Edificios	6,043,484		6,043,484
Total costo	7,136,681		7,136,681
Menos			
Depreciación acumulada Edificios	(680,061)	(226,687)	(906,748)
Total	6,456,619	(226,687)	6,229,932

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>		
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Saldo al final del año</u>
No depreciables			
Terrenos	1,093,197		1,093,197
Depreciables			
Edificios	6,043,484		6,043,484
Total costo	7,136,681		7,136,681
Menos			
Depreciación acumulada Edificios	(453,374)	(226,687)	(680,061)
Total	6,683,307	(226,687)	6,456,619

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

Inmocastle S.A.

El cargo a resultados por concepto de depreciación de propiedades de inversión se registra dentro del rubro de gastos administrativos en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre 2014 y 2013 el siguiente es un detalle de los valores razonables de las propiedades de inversión:

<u>Activo</u>	2014		2013	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Terrenos	1,093,197	1,330,845	1,093,197	1,330,845
Edificios	6,043,484	6,872,499	6,043,484	6,872,499
Totales	7,136,681	8,203,344	7,136,681	8,203,344

9. Equipos, Neto

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el movimiento de equipos es como sigue:

Detalle	2014		
	Saldo al inicio del año	Depreciación	Saldo al final del año
Depreciables			
Muebles y Enseres	27,000		27,000
Vehículos	318,899		318,899
Total costo	345,899		345,899
Menos			
Depreciación acumulada Muebles y Enseres	(26,192)	(808)	(27,000)
Depreciación acumulada Vehículos	(286,767)	(12,375)	(299,142)
Total	32,940	(13,183)	19,757

Detalle	2013		
	Saldo al inicio del año	Depreciación	Saldo al final del año
Depreciables			
Muebles y Enseres	27,000		27,000
Vehículos	318,899		318,899
Total costo	345,899		345,899
Menos			
Depreciación acumulada Muebles y Enseres	(26,192)	-	(26,192)
Depreciación acumulada Vehículos	(273,361)	(13,406)	(286,767)
Total	46,346	(13,406)	32,940

Inmocastle S.A.

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base de deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

El cargo a resultados por concepto de depreciación de propiedades y equipos se registra dentro del rubro de gastos administrativos en el estado de resultados integrales.

10. Saldos y Transacciones con Entidades Relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de saldos y transacciones con relacionadas al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivos:		
Compañías relacionadas corto plazo:		
Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador (1)	80,589	8,353
Andes Petroleum Ecuador Ltd.-Barbados (2)	57,533	57,533
Otros	2,467	-
	<u>140,589</u>	<u>65,886</u>
Compañías relacionadas largo plazo:		
Andes Petroleum Company Limited (3)	940,000	940,000
Total	<u>1,080,589</u>	<u>1,005,886</u>

- (1) Corresponde a préstamos recibidos de su compañía relacionada Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador por un valor de US\$215,697 en el 2014, los cuales no mantienen convenio de pago, sin embargo no tienen plazo definido de pago, ni generan ningún tipo de interés, adicionalmente corresponde a los pagos por servicios administrativos y personal clave por US\$64,684 para el año 2014 y US\$69,611 en el año 2013.
- (2) Este pasivo fue otorgado por su compañía relacionada en el año 2006 para la compra de activos fijos.
- (3) Corresponde a financiamiento por parte de su accionista en el año 2010, que no mantiene convenio de pago ni plazo, por lo que tiene clasificación no corriente.

Adicionalmente, existen otras partes relacionadas que al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no mantienen saldos pendientes de cobro y/o pago, pero con las cuales si se efectuaron operaciones durante el año, un detalle del monto de las mismas fue como sigue:

Inmocastle S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Servicios prestados (1)</u>		
Andes Petroleum Ecuador Ltd. – Sucursal Ecuador)	852,451	852,451
Consortio Petrolero Bloque 17 (Operado por PetroOriental S.A. – Sucursal Ecuador)	8,400	8,400
<u>Servicios recibidos</u>		
Andes Petroleum Ecuador Ltd. – Sucursal Ecuador (2)	64,684	69,611

(1) Corresponde a servicios prestados de arrendamiento de las oficinas y vehículos a sus compañías relacionadas (véase nota 14).

(2) Corresponde a servicios administrativos y de recursos humanos facturados a sus compañías relacionadas.

11. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2014 y 2013. Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultado antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	523,532	328,431
15% participación a trabajadores (nota 12)	(72,777)	(62,326)
Utilidad después de participación a trabajadores	450,755	266,105
Menos: Ingresos Exentos	(44,534)	(47,000)
Menos: Otros	(10,944)	
Más: Gastos no deducibles	17,126	143,077
Base imponible	412,403	353,175
Impuesto a la renta causado	90,729	77,698
Anticipo calculado	-	-
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	90,729	77,698
Menos:		
Anticipo pagado de impuesto a la renta	-	-
Retenciones del ejercicio corriente	(62,287)	(62,287)
Impuesto a la renta por pagar	28,441	15,411

Innocastle S.A.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el siguiente es el cargo a resultados por impuestos corrientes y diferidos del año:

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	90,729	77,698
Impuesto a la renta diferido	10,943	9,007
Gasto impuesto a la renta del año	101,672	86,705

El gasto por impuesto a la renta corriente en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la misma tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta debido a lo siguiente:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Valor</u>	<u>%</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Tasa impositiva nominal	99,166	22%	58,543	22%
Menos: Ingresos Exentos	(9,797)	(2%)	(10,340)	(4%)
Menos: Otros	(2,408)	(1%)	(1,982)	
Más: Gastos no deducibles	3,768	1%	31,477	12%
Tasa impositiva efectiva	90,729	20%	77,698	30%

b) Pasivos por Impuestos Corrientes

Un detalle de las obligaciones tributarias por pagar al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta (1)	28,441	15,411
Impuesto al valor agregado por pagar	991	1,169
Retenciones de impuestos por Pagar	265	482
Impuesto a la salida de divisas por pagar	-	47,000
Total	29,697	64,062

(1) El movimiento del pasivo por impuesto a la renta del periodo es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	15,411	14,813
Pago de impuesto a la renta	(15,411)	(14,813)
Gasto impuesto a la renta corriente	90,729	77,699
Compensación de retenciones en la fuente	(62,287)	(62,287)
Saldo al final del año	28,441	15,411

Innocastle S.A.

c) Impuestos diferidos

El movimiento de las cuentas de impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, ha sido el siguiente:

Concepto	2014		
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los Resultados (gasto) / ingreso	Saldos al fin del año
ISD de pasivos con compañías relacionadas	10,943	(10,943)	-
Total	10,943	(10,943)	-

Concepto	2013		
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los Resultados (gasto) / ingreso	Saldos al fin del año
ISD de pasivos con compañías relacionadas	19,950	(9,007)	10,943
Total	19,950	(9,007)	10,943

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el efecto neto por impuesto diferido registrado en los resultados del ejercicio es un gasto de impuesto a la renta diferido por US\$10,943 y US\$9,007, respectivamente.

d) Reforma Tributaria

Mediante Registro Oficial No. 405 publicado el 29 de diciembre 2014, y mediante Registro Oficial No. 407 publicado el 31 de diciembre del 2014, el Servicio de Rentas Internas introdujo modificaciones a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2015, y que incluyen entre otros los siguientes aspectos:

- Considerar como ingreso gravado la venta de acciones y participaciones.
- Incremento de retenciones en la fuente sobre pagos de no residentes en el Ecuador (antes pagos al exterior)
- Se exonera el plazo del pago del impuesto a la renta a 10 años para inversiones nuevas y productivos en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la Ley
- Considera como no deducible la depreciación de los activos revaluados y las pérdidas por enajenación directa o indirecta de activos fijos o corrientes, acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares a partes relacionadas.
- Limita y condiciona la deducibilidad de gastos de publicidad.
- Limita la deducibilidad de regalías, servicios técnicos, de consultoría, etc.
- Se elimina los rubros de activos y patrimonios de los bienes revaluados para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta.

Innocastle S.A.

- Se incrementa beneficios de deducción para el cálculo del impuesto a la renta por sueldos por pagos a adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
- Se agrega como beneficio la deducción del 100% adicional por 5 años para las micro y pequeñas empresas sobre algunos rubros.
- Se establece incentivos de estabilidad tributaria en contratos de inversión.
- Se reforma las exenciones respecto de las retenciones en la fuente en pagos al exterior a compañías de seguros.
- Se incrementa la tasa nominal de impuesto a la renta para sociedades hasta el 25% bajo ciertas circunstancias.
- Se establece retención en la fuente de impuesto a la renta en caso de que cualquier sociedad conceda a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales.
- Incrementa hasta el 13% el porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de dividendos a personas naturales.

e) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto de los años 2011 al 2014.

12. Participación trabajadores

Un movimiento de la participación de trabajadores en las utilidades por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	62,326	49,754
Pago a trabajadores	(1,870)	(1,493)
Pago al estado ecuatoriano	(60,456)	(48,261)
Provisión del 15% participación trabajadores del año	72.777	62.326
Saldo al final del año	72.777	62.326

13. Patrimonio de los Accionistas

Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 es de ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 800) dividido en ochocientas acciones (800) suscritas y pagadas con un valor nominal de (US\$1) cada una.

Reserva legal

De conformidad con La Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible

Inmocastle S.A.

para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

Resultados acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se debe asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. A partir de mayo del 2014, las Compañías deberán considerar que todo el remanente de utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

a) Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución de la Compañía.

Innocastle S.A.

14. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arrendamiento de Oficinas (1)	751,171	751,171
Arrendamiento de vehículos (2)	109,680	109,680
Total	860,851	860,851

(1) Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene vigente un contrato para el arrendamiento de oficinas con su compañía relacionadas Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador, el cual fue modificado el 1 de Enero del 2013 estipulando un nuevo canon de arrendamiento de US\$62,598 mensuales. Este nuevo contrato es por un plazo de dos años, con renovaciones automáticas por periodos iguales.

(2) Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene celebrados dos contratos de alquiler de vehículos con sus compañías relacionadas Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador y Consorcio Petrolero Bloque 17 (Operado por Petrooriental S.A. Sucursal Ecuador), con fecha de vencimiento al 31 de diciembre del 2013.

El canon de arrendamiento de vehículos para Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador fue de US\$ 8,440 mensuales mientras que para el Consorcio Petrolero Bloque 17 (Operado por Petrooriental S.A. Sucursal Ecuador) fue de US\$700 mensuales.

15. Gastos de administración por su naturaleza

El detalle de gastos de administración por su naturaleza en los periodos terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos administrativos</u>		
Depreciación	239,870	240,093
Pagos a su relacionada	64,399	69,611
Participación Trabajadores (nota 12)	72,777	62,325
Impuestos Municipales	35,614	41,476
Mantenimiento y Reparación	14,292	9,966
Seguros	8,175	10,681
Contribuciones Superintendencia de Compañías	5,516	
Otros	12,604	32,157
Total	453,247	466,309

Innocastle S.A.

16. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 con la finalidad de presentar de forma adecuada los Estados Financieros auditados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, y debido a limitantes en el sistema interno de contabilidad se efectuaron las siguientes reclasificaciones en los estados financieros auditados con el fin de cumplir con la normativa contable vigente:

	2014			
	<u>Saldo</u> <u>Estados</u> <u>Financieros</u> <u>internos</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>Saldo</u> <u>informe</u> <u>auditados</u>
<u>Estado de Situación Financiera</u>				
Activo				
<i>No corriente</i>				
Equipo, neto	6,229,932		6,229,932	-
<i>No corriente</i>				
Propiedades de Inversión		6,229,932		6,229,932
Pasivo				
<i>No corriente</i>				
Cuentas por pagar relacionadas corto plazo	(1,080,589)	940,000		(140,589)
<i>No corriente</i>				
Cuentas por pagar relacionadas largo plazo	-		940,000	(940,000)
Patrimonio				
Reserva Legal	(4,592,014)	4,591,614		(400)
Resultado NIIF por 1era vez	0		4,111,222	(4,111,222)
Resultados Acumulados	(984,827)		480,392	(1,465,219)

Inmocastle S.A.

2013

	<u>Saldo Estados Financieros internos</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>Saldo informe auditados</u>
<u>Estado de Situación Financiera</u>				
Activo				
<i>No corriente</i>				
Propiedad, mobiliario y vehículos, neto	6,456,619		6,456,619	-
<i>No corriente</i>				
Propiedades de Inversión		6,456,619		6,456,619
Pasivo				
<i>No corriente</i>				
Cuentas por pagar relacionadas corto plazo	(1,005,886)	940,000		(65,886)
<i>No corriente</i>				
Cuentas por pagar relacionadas largo plazo	-		940,000	(940,000)
Patrimonio				
Reserva Legal	(4,592,014)	4,591,614		(400)
Resultado NIIF por 1era vez	0		4,111,222	(4,111,222)
Resultados Acumulados	(805,427)		480,392	(1,285,819)

17. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de nuestro informe 22 de abril de 2015, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

18. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Inmocastle S.A.; por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido autorizados para su publicación por la administración de la Compañía el 22 de abril de 2015; y, serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.