DOCONSA S. A.
(Subsidiaria totalmente poseída por Inversancarlos S. A.)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

Con el Informe de los Auditores Independientes

DOCONSA S. A.
(Subsidiaria totalmente poseída por Inversancarlos S. A.)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. Miguel H. Alcívar Mz. 302
Ap. 09-010-3818
Guayaquil - Ecuador

Telf.: (593-4) 2290697
(593-4) 2290698
(593-4) 2288774

Informe de los Auditores Independientes

A los Miembros del Directorio y Junta de Accionistas
DOCONSA S. A.:

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de DOCONSA S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya séan debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de sí los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

(Continúa)

© 2013 KPMG del Ecuador Cía. Ltda., una compañía limitada ecuatoriana y una firma miembro de la red de firmas miembros independientes de KPMG afiliadas con KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DOCONSA S. A. al 31 de diciembre de 2013, y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en un Asunto

Sin modificar nuestra opinión llamamos la atención a la nota 13 a los estados financieros que revela las transacciones importantes que la Compañía efectúa con partes relacionadas.

KPMG del Ecuador

SC-RNAE 069

Abril 1 de 2014

Patricia de Arteaga, Socia
Registro No. 14571

DOCONSA S. A.
(Subsidiaria totalmente poseída por Inversancarlos S. A.)
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Activos	Notas		2013	2012
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes a efectivo		US$	21,770	53,003
Cuentas por cobrar comerciales	6		214,854	635,825
Otras cuentas por cobrar	6		192,532	20,920
Gastos pagados por anticipado			475	-
Total activos corrientes			429,631	709,748
Activos no corrientes:				
Propiedad de inversión	7		3,317,790	2,168,559
Total activos no corrientes			3,317,790	2,168,559
Total activos		US$	3,747,421	2,878,307
Pasivos y Patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	8	US$	809,600	-
Cuentas por pagar comerciales	9		124,577	28,213
Impuesto a la renta por pagar	10		52,477	80,791
Otras cuentas por pagar	9		3,259	341
Total pasivos corrientes			989,913	109,345
Pasivos no corrientes:				
Impuesto diferido pasivo	10		130,651	134,734
Total pasivos no corrientes			130,651	134,734
Total pasivos			1,120,564	244,079
Patrimonio:				
Capital acciones	11		1,016,140	1,016,140
Reserva legal	11		228,475	204,212
Reserva por valuación	11		155,118	155,118
Resultados acumulados por aplicación de NIIF	11		973,227	973,227
Utilidades disponibles			253,897	285,531
Total patrimonio			2,626,857	2,634,228
Total pasivos y patrimonio		US$	3,747,421	2,878,307

Manuel Romero Merán
Presidente Ejecutivo

Carlos Zurita Rojas
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

DOCONSA S. A.
(Subsidiaria totalmente poseída por Inversancarlos S. A.)

Estado de Resultados

Año que terminó el 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas		2013	2012
Ingreso de actividades ordinarias	13	US$	676,000	618,000
Costo de ventas	14		(294,235)	(177,804)
Utilidad bruta			381,765	440,196
Gastos de administración y generales	14		(55,037)	(34,222)
Otros gastos			(908)	(287)
			(55,945)	(34,509)
Utilidad en operaciones			325,820	405,687
Costo financiero			(14,757)	(2,587)
Utilidad antes de impuesto a la renta			311,063	403,100
Impuesto a la renta	10		(68,434)	(87,410)
Utilidad neta		US$	242,629	315,690

Manuel Romero Morán
Presidente Ejecutivo

Carlos Zurita Rojas
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

DOCONSA S. A.
(Subsidiaria totalmente poseída por Inversancarlos S. A.)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas		Capital acciones	Reserva legal	Reserva por valuación	Resultados acumulados por aplicación de NIIF	Utilidades disponibles	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2012		US$	1,016,140	172,643	155,118	973,227	201,410	2,518,538
Utilidad neta			-	-	-	-	315,690	315,690
Apropiación para reserva legal			-	31,569	-	-	(31,569)	-
Transacciones con accionistas - dividendos pagados	11		-	-	-	-	(200,000)	(200,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2012			1,016,140	204,212	155,118	973,227	285,531	2,634,228
Utilidad neta			-	-	-	-	242,629	242,629
Apropiación para reserva legal			-	24,263	-	-	(24,263)	-
Transacciones con accionistas - dividendos pagados	11		-	-	-	-	(250,000)	(250,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2013		US$	1,016,140	228,475	155,118	973,227	253,897	2,626,857

Manuel Romero Morán
Presidente Ejecutivo

Carlos Zurita Rojas
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

DOCONSA S. A.
(Subsidiaria totalmente poseída por Inversancarlos S. A.)

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas		2013	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación:				
Utilidad neta		US$	242,629	315,690
Ajustes:				
Depreciación de propiedad de inversión	7		76,937	52,659
Costo financiero			14,757	-
Gasto de impuesto a la renta	10		68,434	87,410
			402,757	455,759
Disminución (aumento) en:				
Cuentas por cobrar comerciales			420,971	28,697
Otras cuentas por cobrar			(171,612)	(20,475)
Gastos pagados por anticipado			(475)	-
Aumento (disminución) en:				
Cuentas por pagar comerciales			96,364	27,663
Otras cuentas por pagar			2,918	(2,747)
Efectivo generado por las actividades de operación			750,923	488,897
Intereses pagados			(5,157)	-
Impuesto a la renta pagado	10		(100,831)	(74,298)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación			644,935	414,599
Flujos de efectivo de las actividades de inversión - adquisición de propiedad de inversión	7		(1,226,168)	(215,376)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:				
Recibido de préstamos y obligaciones financieras			800,000	-
Dividendos pagados	11		(250,000)	(200,000)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento			550,000	(200,000)
Disminución neta en efectivo y equivalentes a efectivo			(31,233)	(777)
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año			53,003	53,780
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año		US$	21,770	53,003

Manuel Romero Morán
Presidente Ejecutivo

Carlos Zurita Rojas
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

(1) Entidad que Reporta

DOCONSA S. A. ("la Compañía"), una subsidiaria totalmente poseída por Inversancarlos S. A., una compañía incorporada en Ecuador, fue constituida en el 2000 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador y su actividad principal es brindar el servicio de arrendamiento de su bodega ubicada en Durán. El 100% del servicio es prestado a dos compañías relacionadas de Inversancarlos S. A..

La Compañía no cuenta con empleados en relación de dependencia, y está domiciliada en el Km. 14.5 vía a Durán-Tambo, Urbanización las Ferias s/n; sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la junta de directorio de la Compañía en sesión del 28 de marzo de 2014 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertos juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

(Continúa)

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2014, se incluye en la nota 10 - medición del impuesto diferido, posiciones fiscales inciertas.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no *ajustados*) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En las notas 5 y 7 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(Continúa)

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

(Continúa)

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos.

iii. Pasivos Financieros no Derivados – Medición

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Propiedad de Inversión

i. Reconocimiento y Medición

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

La propiedad de inversión se valoriza al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo neto de la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de la propiedad de inversión al 1 de enero de 2011, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

ii. Costos Posteriores

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados fluyan hacia la Compañía. Los costos de mantenimiento y otros asociados con los inmuebles son registrados en resultados cuando son incurridos.

(Continúa)

iii. Depreciación

Los elementos de propiedad de inversión se deprecian desde la fecha en la cual están listos para su uso. La depreciación de la propiedad de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo atribuido y no considera valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de las propiedades al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación es reconocida en resultados con base al método de línea recta. La vida útil estimada para el período actual y comparativo para edificios y estructuras es de 35 años y para instalaciones, equipos, muebles y enseres es de 10 años. Los terrenos no se deprecian. El método de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(d) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado a nivel específico. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

(Continúa)

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(e) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

(Continúa)

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(f) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos provenientes del arrendamiento de inmuebles en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos en resultados al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos, bonificaciones y del impuesto al valor agregado. Los ingresos son reconocidos cuando el derecho de uso ha sido transferido al arrendatario, la recuperación de la consideración adeudada es probable, los costos asociados pueden ser estimados con fiabilidad y el monto de los ingresos puede ser medido confiablemente.

Los ingresos por arriendo de la propiedad de inversión son reconocidos en resultados sobre una base de línea recta durante el plazo de los contratos de arrendamiento.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(g) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos principalmente de gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(h) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

(Continúa)

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y

(Continúa)

puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(4) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2013 y no han sido consideradas en la preparación de estos estados financieros:

Norma	Asunto	Efectiva a partir de
NIC 32 (enmienda)	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero de 2014
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	1 de enero de 2014
NIC 36	Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros	1 de enero de 2014
CINIIF 21	Gravámenes	1 de enero de 2014
NIIF 9 (2009, 2010 y 2013	Instrumentos financieros	-

La Compañía no planea adoptar tempranamente estas normas. Aquella que puede ser relevante para la Compañía se indica a continuación:

NIIF 9 Instrumentos Financieros (2009), NIIF 9 Instrumentos Financieros (2010) y NIIF 9 Instrumentos Financieros (2013) – (juntas, NIIF9)

La NIIF 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Según lo previsto en la NIIF 9 (2009), los activos financieros son clasificados y medidos sobre la base del modelo del negocio en el cual son mantenidos y las características de sus flujos de caja contractuales. La NIIF 9 (2010) introduce un nuevo requerimiento en relación a los pasivos financieros designados a valor razonable para presentar los cambios en el valor razonable que sean atribuibles al riesgo de crédito del pasivo en otros resultados integrales en vez de en resultados. La NIIF 9 (2013) introduce nuevos requerimientos para la contabilidad de coberturas que alinean a ésta más estrechamente con la administración de riesgos. El IASB actualmente tiene un proyecto activo para hacer modificaciones limitadas a la clasificación y requerimientos de medición de la NIIF 9 y adicionar nuevos requerimientos para direccionar el deterioro de activos financieros.

La fecha de adopción obligatoria de la NIIF 9 no ha sido especificada, pero se determinará cuando se finalicen las fases aún pendientes. Sin embargo, su adopción temprana es permitida. La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar los potenciales efectos de esta norma; sin embargo no se anticipa que la adopción de la NIIF 9 tenga un impacto importante en los activos y pasivos financieros de la Compañía.

(Continúa)

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(b) Propiedad de Inversión

El valor razonable es el monto estimado en que la propiedad podría intercambiarse, a la fecha de los estados financieros, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, posterior a un adecuado mercadeo y en la que ambas partes actúan voluntariamente.

El valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por un perito independiente y para propósitos de revelación (medición categorizada en el nivel 3 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) a la fecha del estado de situación financiera.

(c) Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) se aproxima al monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(Continúa)

(6) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	Notas		2013	2012
Clientes - compañías relacionadas	13	US$	214,854	635,825
Otras cuentas por cobrar:				
Impuesto al valor agregado y retenciones del impuesto al valor agregado		US$	164,141	18,898
Anticipos a proveedores			28,391	2,022
		US$	192,532	20,920

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionada con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 12.

(7) Propiedad de Inversión

El detalle y movimiento de la propiedad de inversión es como sigue:

		Terrenos	Edificios y estructuras	Instalaciones y equipos	Muebles y enseres	Total
Costo o costo atribuido:						
Saldos al 1 de enero de 2012	US$	640,000	1,375,845	193,651	4,726	2,214,222
Adiciones		-	-	215,376	-	215,376
Saldos al 31 de diciembre de 2012		640,000	1,375,845	409,027	4,726	2,429,598
Adiciones		-	1,116,799	99,728	9,641	1,226,168
Saldos al 31 de diciembre de 2013	US$	640,000	2,492,644	508,755	14,367	3,655,766
Depreciación acumulada:						
Saldos al 1 de enero de 2012	US$	-	(39,310)	(167,559)	(1,511)	(208,380)
Gasto de depreciación del año		-	(39,310)	(12,979)	(370)	(52,659)
Saldos al 31 de diciembre de 2012		-	(78,620)	(180,538)	(1,881)	(261,039)
Gasto de depreciación del año		-	(72,400)	(3,941)	(597)	(76,937)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	US$	-	(151,020)	(184,479)	(2,478)	(337,976)
Valor neto en libros:						
Al 31 de diciembre de 2012	US$	640,000	1,297,225	228,489	2,845	2,168,559
Al 31 de diciembre de 2013	US$	640,000	2,341,625	324,276	11,889	3,317,790

La propiedad de inversión corresponde a 17.643 m2 (15.148 m2, en 2012) de galpones tipo industrial más instalaciones, localizados en un terreno de 40.000 m2 que son utilizados por Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A., compañía relacionada, para almacenamiento de azúcar bajo un contrato de depósito, mediante el cual, Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A. almacena sacos de azúcar de 50 kilogramos, en una cantidad máxima de acuerdo a las capacidades de almacenamiento que mantienen los galpones (950,000 sacos) durante la vigencia del contrato. El canon ha sido establecido en función de la capacidad de almacenamiento a razón de US$0.08421 por cada saco de azúcar (US$0.05368 en el 2012). El contrato puede ser cancelado en cualquier momento por las partes, sin penalidad alguna.

(Continúa)

El contrato original se suscribió en julio de 2004 y se ha renovado periódicamente. El período de renovación promedio es de 2 años. No se cobran cuotas contingentes.

Excepto por la contratación de una póliza de seguro contra incendios que cubre las bodegas y los inventarios, la Compañía no asume ningún riesgo en relación a los sacos de azúcar almacenados en sus bodegas; la entrada y salida de los sacos de azúcar, el control y seguridad del inventario en bodega, la contratación y costo del personal relacionado, es responsabilidad de Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A..

Valor Razonable

El valor razonable de la propiedad de inversión utilizado como costo atribuido, al 1 de enero de 2011, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente como sigue: el valor razonable del terreno se determinó aplicando el método comparativo con base a precios unitarios obtenidos en la investigación de mercado y factores de afectación como: tamaño, forma, topografía y factor de comercialización; mientras que el valor razonable de las construcciones se determinó por el costo de reposición depreciado utilizando los datos publicados en el último boletín de la Cámara de Construcción y revista técnica Domus, aplicando índices de estado de conversación, mantenimiento y edad del inmueble.

Para propósitos de revelación en los estados financieros, la Administración de la Compañía contrató los servicios de un perito independiente para que estime el valor razonable (definido como el monto estimado en que la propiedad podría intercambiarse, a la fecha de los estados financieros, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, posterior a un adecuado mercadeo y en la que ambas partes actúan voluntariamente) de la propiedad de inversión considerando las variables indicadas en el párrafo anterior. El valor estimado de la propiedad de inversión a la fecha del estado de situación financiera es de US$3,311,087 y ha sido categorizado en el nivel 3 de valor razonable con base a las variables utilizadas en la técnica de valoración (véase nota 2.d.iii).

(8) Préstamos y Obligaciones Financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía, los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y liquidez, véase nota 12.

Los préstamos están denominados en US dólares. Los términos y condiciones de los préstamos son como sigue:

			2013	
Importes en US dólares:	Tasa de Interés	Años de vencimiento	Valor nominal	Importe en libros
Préstamos bancarios a corto plazo sin garantía, a tasa de interés fija	8%	2014	800,000	809,600
			800,000	809,600

(Continúa)

(9) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, se detallan como sigue:

	Notas		2013	2012
Cuentas por pagar comerciales:				
Proveedores - terceros		US$	124,577	26,523
Proveedores - compañías relacionadas	13		-	1,690
		US$	124,577	28,213
Otras cuentas por pagar:				
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		US$	2,733	336
Otras			526	5
		US$	3,259	341

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revela en la nota 12.

(10) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		2013	2012
Impuesto a la renta corriente	US$	72,517	96,981
Impuesto a la renta diferido		(4,083)	(9,571)
	US$	68,434	87,410

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22% (23% en 2012). Dicha tasa se reduce al 12% (13% en 2012) si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

(Continúa)

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% (23% en 2012) a la utilidad antes de impuesto a la renta:

		2013	2012
Utilidad antes de impuesto a la renta	US$	311,063	403,100
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta		68,434	92,713
Incremento (reducción) resultante de:			
Gastos no deducibles		-	(5,117)
Efecto del cambio en la tasa impositiva		-	(186)
	US$	68,434	87,410

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		2013		2012	
		Anticipos y retenciones	Por pagar	Anticipos y retenciones	Por pagar
Saldo al inicio del año	US$	-	80,791	-	58,108
Impuesto a la renta corriente		-	72,517	-	96,981
Pago de impuesto a la renta del año anterior		-	(80,791)	-	(58,108)
Anticipos y retenciones de impuesto a la renta		20,040	-	16,190	-
Compensación de anticipo y retenciones contra el impuesto por pagar		(20,040)	(20,040)	(16,190)	(16,190)
Saldo al final del año	US$	-	52,477	-	80,791

Pasivo por Impuesto Diferido Reconocido

El pasivo por impuesto diferido es atribuible según se indica abajo y su movimiento es el siguiente:

		Saldo 1 de enero 2012	Reconocido en resultados	Saldo 31 de diciembre 2012	Reconocido en resultados	Saldo 31 de diciembre 2013
Impuesto diferido pasivo atribuible a:						
Propiedad de inversión	US$	144,305	(9,571)	134,734	(4,083)	130,651
	US$	144,305	(9,571)	134,734	(4,083)	130,651

(Continúa)

En el año 2012, mediante Decreto Ejecutivo No. 1180 de la Presidencia de la República, se suprimió la disposición expresa del Reglamento para la Aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno que establecía la no deducibilidad del gasto de depreciación correspondiente a la revaluación de la propiedad, planta y equipo. La Administración de la Compañía, con base en su evaluación de las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y hasta que las autoridades tributarias emitan un pronunciamiento acerca de la interpretación y alcance de la referida disposición, decidió mantener el pasivo por impuesto diferido relacionado con la diferencia temporaria asimilable a este concepto, la cual surgió al optar por el valor razonable determinado por un perito independiente como costo atribuido de la propiedad de inversión en la adopción de las NIIF.

Precios de Transferencia

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía está exenta de presentar el informe de precios de transferencia por las operaciones realizadas con partes relacionadas, debido a que el impuesto a la renta causado es superior al 3% de los ingresos gravables y las transacciones con relacionadas no superan los montos mínimos establecidos para presentar el referido Informe.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2010 al 2013, están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(11) Capital y Reservas

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US$1 cada una. Las acciones autorizadas, suscritas y pagadas a la fecha de los estados financieros son 1,016,140.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por los menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva por Valuación:

El saldo de la cuenta reserva por valuación no podrá distribuirse a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero podrá utilizarse para incrementar el capital acciones, previa compensación de las pérdidas acumuladas, si hubieren.

(Continúa)

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS. 11.007 publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluído, si las hubieren.

Otros Resultados Integrales

La Compañía no tiene afectación por otros resultados integrales.

Dividendos

En el año 2013 la Compañía distribuyó y pago dividendos por US$250,000 (US$200,000 en 2012).

Posterior al 31 de diciembre de 2013, el Directorio de la Compañía propuso no distribuir dividendos contra las utilidades del año 2013.

(12) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Junta Directiva de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

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

(Continúa)

La Junta Directiva de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgos es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de Crédito

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

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha de los estados financieros.

Cuentas por Cobrar Comerciales

La Compañía presta el 100% de sus servicios a Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A. e Intercia S. A., compañías relacionadas a Inversancarlos S. A.; consecuentemente, el riesgo de crédito está relacionado con las características individuales de sus dos clientes, los que no representan riesgo alguno, debido a su solvencia y alto cumplimiento de pago.

Aunque las cuentas por cobrar comerciales son pagaderas a la demanda, generalmente la Compañía no reclama el pago de las mismas, si no en la función de sus necesidades de efectivo, las que generalmente se limitan al pago anual de dividendos, proyectos de inversión o el pago de impuesto a la renta.

A cada fecha del estado de situación financiera las cuentas por cobrar comerciales no se encuentran deterioradas, por consiguiente ninguna provisión por deterioro ha sido registrada.

Otras Cuentas por Cobrar

El riesgo de crédito de otras cuentas por cobrar está relacionado con el impuesto al valor agregado generado en las adiciones en la propiedad de inversión y las retenciones del impuesto al valor agregado recibidas de su principal cliente. Estos saldos serán compensados con el impuesto al valor agregado que la Compañía genere en la facturación de los siguientes años.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo por US$21,770 al 31 de diciembre de 2013 (US$53,003 al 31 de diciembre de 2012), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo son mantenidos en una institución financiera cuya calificación de riesgo es AAA según la agencia calificadora Soc. Cal. Riesgo Latinoamericana.

(Continúa)

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 15 días. A la fecha de emisión de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros a cada fecha del estado de situación financiera:

		31 de diciembre de 2013		
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 6 meses
Préstamos y obligaciones financieras	US$	809,600	810,667	810,667
Cuentas por pagar comerciales		124,577	124,577	124,577
Impuesto a la renta por pagar		52,477	52,477	52,477
Otras cuentas por pagar		3,259	3,259	3,259
	US$	989,913	990,980	990,980

		31 de diciembre de 2012		
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 6 meses
Cuentas por pagar comerciales	US$	28,213	28,213	28,213
Impuesto a la renta por pagar		80,791	80,791	80,791
Otras cuentas por pagar		341	341	341
	US$	109,345	109,345	109,345

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

La Compañía no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

(Continúa)

Riesgo de Tasa de Interés

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija. Al 31 de diciembre de 2013 el total de los préstamos y obligaciones financieras es a tasa de interés fija.

Análisis del Valor Razonable para los Instrumentos Financieros a Tasa de Interés Fija

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no entra en transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés al final del período que se informa no afectaría el valor registrado de los activos y pasivos financieros a tasa de interés fija, los resultados o el patrimonio de la Compañía.

Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y los acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total. La junta de accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

		2013	2012
Total pasivos	US$	1,120,564	244,079
Más dividendos propuestos no acumulados		-	250,000
Menos efectivo y equivalentes		(21,770)	(53,003)
Deuda neta ajustada	US$	1,098,794	441,076
Total patrimonio	US$	2,626,857	2,634,228
Menos dividendos propuestos no acumulados		-	(250,000)
Patrimonio ajustado	US$	2,626,857	2,384,228
Indice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado		0.42	0.18

(Continúa)

(13) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

		2013	2012
Ingresos de actividades ordinarias:			
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A.	US$	670,000	612,000
Intercia S. A.		6,000	6,000
Gastos de administración y generales:			
Intercia S. A.	US$	4,500	6,000

Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A., compañía relacionada a su casa matriz, utiliza las bodegas de la Compañía para el almacenamiento de azúcar; el precio de arrendamiento se fija por unidad de sacos almacenados y fue US$0.08421 en 2013 (US$0.05368 en 2012 - véase nota 7). La Compañía también arrienda una bodega y recibe el servicio de báscula de Intercia S. A., subsidiaria de Inversancarlos S. A.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas, resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		2013	2012
Activos:			
Cuentas por cobrar comerciales	US$	214,854	635,825
Pasivos:			
Cuentas por pagar comerciales	US$	-	1,690

(14) Gastos por Naturaleza

Los gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como:

		2013	2012
Gasto por depreciación	US$	76,937	52,659
Gastos por mantenimiento y reparaciones		31,159	2,287
Gasto por seguros		143,926	82,051
Gasto por servicios públicos		7,476	6,595
Gasto por honorarios profesionales		14,288	9,842
Gasto por impuestos y contribuciones		40,495	36,876
Otros		34,991	21,716
	US$	349,272	212,026

(Continúa)

(15) Contingencias

La Compañía se encuentra defendiéndose de cinco demandas planteadas en su contra por una supuesta responsabilidad solidaria de la Compañía en el servicio a Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S. A.; los demandantes reclaman pagos de beneficios sociales, fondos de reserva, utilidades, despido intempestivo y bonificación por desahucio, así mismo, se alega incumplimiento al mandato constituyente No. 8. El monto total de las demandas asciende a US$111,364. Las sentencias de primera instancia fueron favorables a la Compañía y los demandantes han presentado apelación a la sentencia. A criterio de la Administración y de su asesor legal, las demandas serán resueltas en condiciones favorables para la Compañía.

(16) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 28 de marzo de 2014 fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, fecha del estado de situación financiera pero antes del 28 de marzo de 2014, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.