

## **INMOBILIARIA PALVI C.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

#### Abreviaturas:

IASB	Junta de Normas Internacionales de Contabilidad
IVA	Impuesto al Valor Agregado
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Inmobiliaria Palvi C.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Palvi C.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Palvi C.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### *Asunto de énfasis*

Sin calificar nuestra opinión informamos que, los estados financieros de Inmobiliaria Palvi C.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, no han sido auditados por nosotros ni por otros auditores.



Quito, Mayo 2, 2014  
Registro No. 019



Jorge Brito  
Socio  
Licencia No. 21540

**INMOBILIARIA PALVI C.A.**

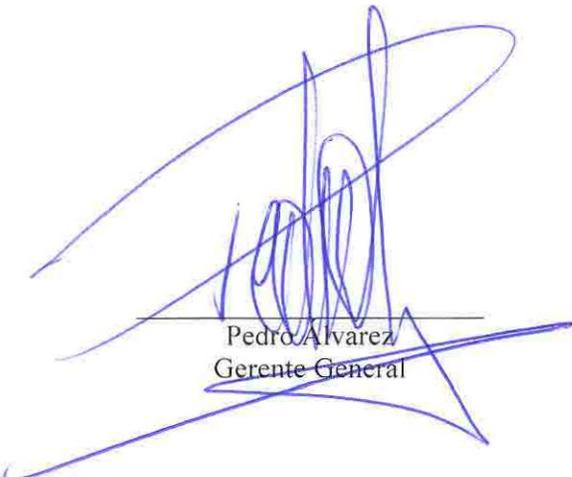
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b>(No Auditado) <u>2012</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,018	258
Otras cuentas por cobrar	5	56	148
Activos por impuestos corrientes	8	<u>18</u>	<u>17</u>
Total activos corrientes		<u>1,092</u>	<u>423</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipo	6	62	520
Inversiones en acciones	7	<u>153</u>	<u>680</u>
Total activos no corrientes		<u>215</u>	<u>1,200</u>
TOTAL		<u>1,307</u>	<u>1,623</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Pedro Alvarez  
Gerente General

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
		<b>(No Auditado)</b>	
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Otras cuentas por pagar		17	2
Pasivos por impuestos corrientes	8	<u>98</u>	<u>    </u>
Total pasivos corrientes y total pasivos		<u>115</u>	<u>    2</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	10	6	6
Reserva legal		47	47
Utilidades retenidas		<u>1,139</u>	<u>1,568</u>
Total patrimonio		<u>1,192</u>	<u>1,621</u>
TOTAL		<u>1,307</u>	<u>1,623</u>

Angélica Leiva  
 Contadora General

**INMOBILIARIA PALVI C.A.**

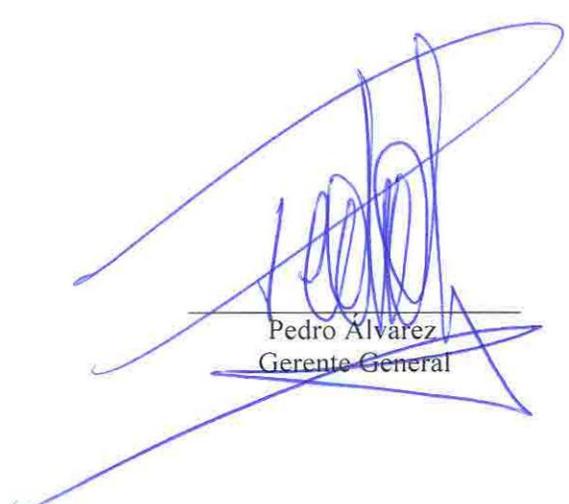
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

	<b>Notas</b>	<b>2013</b> (en miles de U.S. dólares)	<b>(No Auditado)</b> <b>2012</b>
INGRESOS	11	432	385
Gastos de administración		(77)	(65)
Ganancia en venta de acciones	7	124	
Otros ingresos		<u>10</u>	<u>—</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		489	320
Menos gasto por impuesto a la renta		<u>10</u>	<u>5</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>479</u>	<u>315</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Ganancia por revaluación de propiedades y equipo y otro resultado integral del año		<u>—</u>	<u>427</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>479</u>	<u>742</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Pedro Álvarez  
Gerente General



Angélica Leiva  
Contadora General

## INMOBILIARIA PALVI C.A.

### **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Saldos al 31 de diciembre del 2011 (No auditado)	6	47	826	879
Utilidad del año			315	315
Otro resultado integral	—	—	<u>427</u>	<u>427</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012 (No auditado)	6	47	1,568	1,621
Utilidad del año			479	479
Distribución de dividendos	—	—	<u>(908)</u>	<u>(908)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>6</u>	<u>47</u>	<u>1,139</u>	<u>1,192</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Pedro Álvarez  
Gerente General



Angélica Leiva  
Contadora General

**INMOBILIARIA PALVI C.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

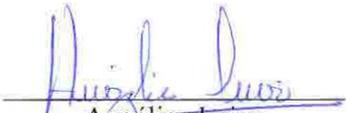
	<b><u>2013</u></b>	<b>(No Auditado) <u>2012</u></b>
	<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	22	20
Pagado a proveedores y empleados	(92)	(75)
Dividendos recibidos	410	272
Impuesto a la renta	(10)	(5)
Otros ingresos	<u>10</u>	—
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>340</u>	<u>212</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Precio de venta de propiedades y equipo	438	
Venta de inversiones en acciones	650	
Disminución de inversiones temporales	<u>240</u>	—
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>1,328</u>	—
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados y efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(908)</u>	—
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Disminución neta durante el año	760	212
Saldos al comienzo del año	<u>258</u>	<u>46</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<b><u>1,018</u></b>	<b><u>258</u></b>

Ver notas a los estados financieros

---



Pedro Alvarez  
Gerente General



Angélica Leiva  
Contadora General

## **INMOBILIARIA PALVI C.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Inmobiliaria Palvi C.A. está constituida en el Ecuador desde 1980; su actividad principal consiste en la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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

**2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**2.4 Inversiones en acciones** - La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo.

**2.5 Propiedades y equipo**

**2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en el que se producen.

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	5

**2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

**2.7 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.9 Beneficios a empleados** - La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, razón por la cual no mantiene provisiones por participación a trabajadores, jubilación patronal y desahucio.

**2.10 Reconocimiento de 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.

**2.10.1 Ingresos por arriendos** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamiento operativo se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

**2.10.2 Ingresos por dividendos** - Los ingresos por dividendos de las inversiones en acciones son reconocidos una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir los pagos.

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

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

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

**2.13 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.13.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

**2.13.2 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 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.

**2.13.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

**2.14 Pasivos financieros** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.14.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

## **2.15 Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros:**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de normas revisadas emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2013.

### **Modificaciones a la NIIF 7 Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIIF 7 Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Las modificaciones de la NIIF 7 requieren que las compañías revelen información sobre los derechos de los acuerdos de compensación y afines (tales como requisitos de constitución de garantías) para instrumentos financieros, en virtud de un acuerdo de compensación exigible o acuerdos similares.

Dado que la Compañía no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las enmiendas no ha tenido impacto alguno en las revelaciones y en los importes reconocidos en los estados financieros.

### **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable**

La Compañía ha aplicado la NIIF 13 por primera vez en el año en curso. La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable; y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable, excepto por pagos por arrendamientos, los cuales están dentro del alcance de la NIC 17 Arrendamientos; y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Adicionalmente, la NIIF 13 incluye requisitos extensos de revelación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2013, y las disposiciones transitorias específicas en la norma, establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por períodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2012.

La Administración de la Compañía considera que, la aplicación de la NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

**2.16 Normas revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía.

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

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, en razón a que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue.

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	1,018	18
Inversiones temporales (1)	—	<u>240</u>
Total	<u>1,018</u>	<u>258</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a certificados de inversión mantenidos en una institución financiera local con vencimiento hasta enero del 2013 y con una tasa de interés efectiva fija del 4%.

## 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipo para compra de inmueble	52	52
Dividendos por cobrar		93
Otras	<u>4</u>	<u>3</u>
Total	<u>56</u>	<u>148</u>

## 6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	117	573
Depreciación acumulada	<u>(55)</u>	<u>(53)</u>
Total	<u>62</u>	<u>520</u>
<i>Clasificación:</i>		
Vehículos	62	86
Terrenos	<u>—</u>	<u>434</u>
Total	<u>62</u>	<u>520</u>

**ESPACIO EN BLANCO**

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
<i><u>Costo:</u></i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2011	7	117	22	146
Revalorización	<u>427</u>	—	—	<u>427</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	434	117	22	573
Ventas	<u>(434)</u>	—	<u>(22)</u>	<u>(456)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>—</u>	<u>117</u>	<u>—</u>	<u>117</u>
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2011	-	(8)	(22)	(30)
Gasto por depreciación	—	<u>(23)</u>	—	<u>(23)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	-	(31)	(22)	(53)
Ventas	—	—	22	22
Gasto por depreciación	—	<u>(24)</u>	—	<u>(24)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>—</u>	<u>(55)</u>	<u>—</u>	<u>(55)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2013	<u>—</u>	<u>62</u>	<u>—</u>	<u>62</u>

## 7. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Propiedad		Saldo Contable	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)			
Industrias Ales C.A.	1.36	1.36	153	153
Alvarez Barba S.A.	-	18.58	-	390
Novopan S.A.	-	0.88	-	69
Contraenchapados de Esmeraldas S.A.	-	3.67	-	37
Otras menores	-	-	<u>—</u>	<u>31</u>
Total			<u>153</u>	<u>680</u>

Los movimientos de inversiones en acciones fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	680	680
Incremento por proceso de escisión de Inveresmeraldas S.A. (1)	123	
Venta de acciones (2)	<u>(650)</u>	—
Saldos al fin del año	<u>153</u>	<u>680</u>

- (1) Corresponde al registro de la acciones generadas por el proceso de escisión de la compañía relacionada Contrachapados de Esmeraldas S.A. - CODESA, en la cual, la Compañía mantenía acciones hasta el año 2013. El referido proceso de escisión dio como resultado la constitución de la compañía Inversiones Esmeraldas Inveresmeraldas S.A. mediante escritura pública del 3 de septiembre del 2012 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de enero del 2013.
- (2) Durante el año 2013, la Compañía vendió acciones que mantenía en varias compañías del Grupo al Señor Pedro Álvarez. Este proceso generó una ganancia en venta de US\$123 mil principalmente por las acciones mantenidas en Inveresmeraldas S.A..

## 8. IMPUESTOS

8.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por cobrar y retenciones y total	<u>18</u>	<u>17</u>
Total		
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar y total	<u>98</u>	<u>—</u>

**8.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	489	320
Gastos no deducibles	29	19
Ingresos exentos por dividendos recibidos	<u>(533)</u>	<u>(362)</u>
Pérdida tributaria	<u>(15)</u>	<u>(23)</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>—</u>	<u>—</u>
Anticipo calculado (2)	<u>10</u>	<u>5</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>10</u>	<u>5</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2013, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$9,917 y en razón a que no generó impuesto a la renta causado, la Compañía registró en resultados US\$9,917 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las Autoridades Tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2010 al 2013.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

**8.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	-	-
Provisión del año	10	5
Pagos efectuados	<u>(10)</u>	<u>(5)</u>
Saldos al fin del año	<u>—</u>	<u>—</u>

**Pagos efectuados** - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

#### 8.4 Aspectos Tributarios:

**Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 del 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios, la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 del 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios, el incremento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

### 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**9.1 Gestión de riesgos financieros** - La Compañía está expuesta a los riesgos normales de su actividad, entre ellos a la posible pérdida del valor de sus activos y pasivos financieros. Para disminuir los efectos de estos riesgos la Gerencia General ha definido algunas políticas y tomado medidas de control, las mismas que se explican a continuación:

**9.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos.

**9.1.2 Riesgo de crédito** - La Compañía no tiene riesgo de crédito, debido a que no mantiene crédito con instituciones financieras o terceros.

**9.1.3 Riesgo de capital** - La Gerencia General gestiona su capital para asegurar que la Compañía esté en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través del análisis de sus inversiones en acciones.

**9.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	1,018	258
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>56</u>	<u>148</u>
Total	<u>1,074</u>	<u>406</u>
<i>Pasivos financiero medidos al costo amortizado:</i>		
Otras cuentas por pagar y total	<u>17</u>	<u>2</u>

## 10. PATRIMONIO

**10.1 Capital social** - El capital social autorizado consiste de 6,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**10.2 Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**10.3 Dividendos** - El 3 de diciembre del 2013, se aprobó el pago de dividendos por un valor de US\$151.3 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$908 mil a los tenedores de acciones.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

## 11. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Dividendos recibidos	410	365
Ingresos por arrendamientos	<u>22</u>	<u>20</u>
Total	<u>432</u>	<u>385</u>

## 12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el año 2013, la Compañía vendió acciones que mantenía en varias compañías del Grupo al Señor Pedro Álvarez (accionista mayoritario de la Compañía) por US\$650 mil.

## 13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 2 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en mayo 2 del 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificación.

---