

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. fue constituida en Ecuador el 26 de abril del 2004 y su actividad principal es la compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean éstas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas comerciales y centros comerciales, para cuyo efecto la Compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil; dentro de esta facultad se incluye la prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, fiscalización e implementación de proyectos y sistemas en las áreas de promoción y venta de inmuebles, administración, explotación, concesión, contabilidad y prestación de servicios de asesoría.

Fideicomiso San Luis

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía es poseedora del 76.08% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Luis, constituido mediante escritura pública el 31 de diciembre del 2003. El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por un inmueble (terreno) ubicado en las calles General Rumiñahui e Isla Santa Clara, sector San Rafael, parroquia Sangolquí, cantón Rumiñahui. El Fideicomiso es administrado por la Fiduciaria FiduEcuador S.A. (antes Stanford Trust Company).

Las participaciones del Fideicomiso se determinan en función de los metros cuadrados asignados a cada constituyente sobre el inmueble fideicometido. Debido a la naturaleza del patrimonio autónomo del Fideicomiso, las decisiones estratégicas tanto financieras como operativas sobre el inmueble son tomadas en forma conjunta y unánime por los constituyentes del mismo.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la participación de la Compañía en el referido Fideicomiso equivale a 87,477 metros cuadrados sobre el inmueble fideicometido.

El referido Fideicomiso se define como un vehículo separado a través del cual las partes interesadas o constituyentes tienen derecho a los activos, y obligaciones con respecto a los pasivos relativos al acuerdo por lo que se considera que es una operación conjunta.

Actualmente, el inmueble es administrado por la Fiduciaria FiduEcuador S.A. a través del Fideicomiso San Luis y es mantenido para generar plusvalía hasta la liquidación definitiva del referido Fideicomiso.

Los porcentajes de participación de cada participante en el Fideicomiso son como sigue:

<u>Compañía</u>	<u>Participación %</u>
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.	76.08
Conclina S.A.	6.53
Carlos Vera Meneses	12.52
Inmobiliaria Urpocom S.A.	4.87

Venta de derechos fiduciarios al Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A.

El 7 de marzo del 2006, Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. (la Compañía o Cedente) y Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A. (Cesionaria) firmaron un contrato de compra y venta de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso San Luis, sobre el cual la Cedente cede y transfiere a la Cesionaria derechos fiduciarios equivalentes a 7,500 metros cuadrados del inmueble que conforma el patrimonio autónomo del referido Fideicomiso. El precio de venta fue de US\$825 mil, pagados de la siguiente manera: US\$127 mil por medio de la suscripción de acciones preferidas del Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A y US\$698 mil en efectivo. Los valores recibidos fueron registrados como anticipos.

Durante el año 2012, en función de la culminación y legalización del proceso de reestructuración parcelaria del inmueble y por consiguiente, la identificación y asignación del inmueble cedido y transferido a la Cesionaria, la Compañía registró contablemente el efecto de la venta generando una utilidad de US\$695 mil.

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 su valor razonable, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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.

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 **Reconocimiento de la participación en operaciones conjuntas** - Una operación conjunta es un acuerdo conjunto por el cual la Compañía y las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

La Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- a) Sus activos, incluyendo su parte de los bienes comunes
- b) Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente
- d) Sus gastos, incluyendo su parte de cualquier gasto que haya incurrido conjuntamente

La Compañía registra los activos, pasivos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las NIIF aplicables a los particulares activos, pasivos, y gastos.

Para la determinación de la participación en el Fideicomiso San Luis, se han considerado los últimos estados financieros disponibles al cierre del año, considerando los hechos y las operaciones significativas subsecuentes y/o información de gestión disponible. Adicionalmente, los estados financieros incluyen las transacciones propias de la Compañía.

- 2.4 **Bancos** - Corresponde principalmente a depósitos en efectivo en cuentas corrientes.
- 2.5 **Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada, según aplique, y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.
- 2.6 **Deterioro de 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 y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

- 2.7 **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- 2.7.1 **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 imponibles 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.
- 2.7.2 **Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.
- La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.
- 2.7.3 **Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.
- 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 desprendérse 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 **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.
- 2.9.1 **Prestación de servicios** - Se reconoce en resultados en el período en que se realiza la prestación del servicio.

- 2.9.2 Ingresos por dividendos** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.
- 2.10 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.
- 2.11 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.
- 2.12 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.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado 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 las siguientes categorías otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.
- 2.12.1 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.
- 2.12.2 Activos financieros disponibles para la venta** - Son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías. Incluyen inversiones en instrumentos de patrimonio.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones es reclasificada a resultados del período.
- 2.12.3 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.

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

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

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- 2.13.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - Se reconocen inicialmente a su costo neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

- 2.13.2 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.

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

- 2.14 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros**

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

Normas nuevas y revisadas en relación a consolidación, acuerdos conjuntos, asociadas y revelaciones

En mayo del 2012, se emitieron las siguientes normas nuevas y revisadas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2012)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

Con posterioridad a la emisión de estas normas, se publicaron modificaciones a la NIIF 11 y NIIF 12, a fin de brindar cierta orientación para el período de transición en la aplicación por primera vez de estas normas.

Durante el año 2013, la Compañía ha aplicado por primera vez la NIIF 11 (revisada en el 2012), junto con sus modificaciones, en cuanto a la orientación en el período de transición. El impacto de la aplicación de esta norma se detalla a continuación:

Impacto en la aplicación de la NIIF 11:

La NIIF 11 reemplaza a la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos y la SIC- 13 Entidades Controladas Conjuntamente - Aportaciones no Monetarias de los Participantes, se ha incorporado en la NIC 28 (revisada en el 2012).

La NIIF 11 establece los lineamientos de clasificación y contabilización de un acuerdo conjunto en el cual dos o más partes tienen el control conjunto. Bajo NIIF 11, sólo hay dos tipos de acuerdos conjuntos: a) operaciones conjuntas y, b) negocios conjuntos. La clasificación de los acuerdos conjuntos bajo NIIF 11 se determina con base en los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos conjuntos, considerando la estructura, la forma jurídica de las disposiciones, los términos contractuales acordados por las partes en el acuerdo y, en su caso, otros hechos y circunstancias. Una operación conjunta es un acuerdo conjunto por el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo (es decir, los operadores conjuntos) tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto por el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo (es decir, empresas conjuntas) tienen derecho a los activos netos del acuerdo. Anteriormente, la NIC 31 contemplaba tres tipos de acuerdos conjuntos: a) multigrupo, b) operaciones controladas de forma conjunta y c) activos controlados de forma conjunta. La clasificación de los acuerdos conjuntos según la NIC 31 fue principalmente determinada en base a la forma jurídica de la disposición (por ejemplo, un acuerdo conjunto que se estableció a través de una entidad separada se contabilizó como una entidad controlada de forma conjunta).

La contabilización inicial y posterior de los negocios conjuntos y operaciones conjuntas es diferente. Las inversiones en negocios conjuntos se consolidan por el método de participación (la consolidación proporcional ya no está permitida). Las inversiones en operaciones conjuntas se contabilizan de forma que cada operador conjunto reconoce sus activos (incluyendo su parte de los bienes comunes), sus obligaciones (incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente), sus ingresos (incluyendo su participación en los ingresos de la venta de la operación conjunta) y sus gastos (incluyendo su parte de cualquier gasto que haya incurrido conjuntamente). Cada operador conjunto representa los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos, en relación con su participación en la operación conjunta de conformidad con las normas aplicables.

La Administración de la Compañía evaluó la clasificación de su contrato como una operación conjunta de acuerdo con los requerimientos de la NIIF 11. La Administración de la Compañía concluyó que la participación de la Compañía en el Fideicomiso San Luis, que fue clasificada como una operación controlada de forma conjunta, según la NIC 31, siga siendo clasificada como tal bajo la NIIF 11, razón por lo cual, no existe cambio en la forma de contabilización.

Adicionalmente, la Administración de la Compañía realizó una evaluación de deterioro de la

inversión inicial al 1 de enero de 2012, y concluyeron que no se requiere reconocer ninguna pérdida por deterioro.

Impacto en la aplicación de la NIIF 12

La NIIF 12 es una nueva norma de revelación y es aplicable a las compañías que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y o entidades estructuradas no consolidadas. En general, la aplicación de la NIIF 12 no ha tenido un impacto en la Compañía.

- 2.15 Normas nuevas 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) nuevas y 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.

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

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

La Administración anticipa que la aplicación de las normas detalladas anteriormente y que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración 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, 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 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.
- 3.3 Valuación de los instrumentos financieros** - La Compañía utiliza técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros disponibles para la venta que incluye el uso de información disponible sobre transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas.

Información acerca de las técnicas de valoración y los insumos utilizados en la determinación del valor razonable de los activos financieros disponibles para la venta se describen en las notas 11.4 y 11.5.

4. BANCOS

Un detalle de bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Banco del exterior	159	
Bancos locales	<u>58</u>	<u>23</u>
Total	<u>58</u>	<u>182</u>

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)		
Partícipes del Fideicomiso San Luis	36	35
Otras cuentas por cobrar	<u>4</u>	<u>—</u>
Total	<u>40</u>	<u>35</u>

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Corresponden a inversiones en acciones preferentes del Conjunto Clínico Nacional - Conclina C.A. La Compañía no mantiene influencia significativa sobre esta compañía. Tales acciones fueron recibidas por la Compañía como parte de pago de la venta de derechos fiduciarios equivalentes a 7,500 metros cuadrados del terreno propiedad del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis. (Ver Nota 1).

Las inversiones en acciones preferentes han sido medidas al valor razonable en base al precio de las acciones (preferidas Serie A). cotizadas en la Bolsa de Valores de Quito al 31 de diciembre del 2013. (Ver Nota 11.2)

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde al inmueble (terreno) administrado por la Fiduciaria FiduEcuador S.A. a través del Fideicomiso San Luis donde la Compañía mantiene una participación del 76.08%. El referido inmueble es mantenido para generar plusvalía.

8. INVERSIÓN EN NEGOCIO CONJUNTO

Las siguientes cifras han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre del 2013, como resultado de la participación proporcional de la entidad controlada en forma conjunta (Fideicomiso San Luis):

Los estados financieros proporcionados por el Fideicomiso han sido ajustados a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para propósitos de presentación en los estados financieros de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	... (en miles de U.S. dólares)	
<i>Información financiera del Fideicomiso:</i>		
Total activos no corrientes	628	589
Total pasivos corrientes	(216)	(177)
Total Patrimonio	(412)	(412)
<i>Ajustes efectuados para conversión NIIF:</i>		
Total activos no corrientes	9,267	9,895
Total Patrimonio	(9,297)	(9,967)
Gastos de operación	30	72
<i>Información financiera del Fideicomiso NIIF:</i>		
Total activos no corrientes	9,895	9,895
Total pasivos corrientes	(216)	(178)
Total patrimonio	(9,709)	(9,789)
Gastos de operación	30	72
<i>Participación</i>	76.08%	76.08%
<i>Valores reconocidos por la Compañía:</i>		
Total activos no corrientes	7,611	7,611
Total pasivos corrientes	51	135
Gastos de operación	30	72

Los saldos y transacciones de la Compañía representan la participación proporcional en el Fideicomiso San Luis y transacciones propias de la Compañía. Saldos y transacciones comunes entre el Fideicomiso San Luis y la Compañía han sido eliminados.

9. PRÉSTAMOS

Constituye préstamos entregados por los accionistas, los cuales no tienen plazos de vencimiento definidos y no generan intereses.

10. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(en miles de U.S. dólares)		

Activos por impuestos corrientes:

Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	<u>2</u>	<u>3</u>
--	----------	----------

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto a la renta por pagar y total	<u>2</u>	<u>122</u>
---------------------------------------	----------	------------

10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) 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 (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	(16)	677
Resultados netos consolidados del negocio conjunto	30	72
Ingresos exentos	(6)	(1)
Amortización de pérdidas tributarias (2)	(2)	(187)
Utilidad gravable	<u>6</u>	<u>561</u>
 Impuesto a la renta causado (1)	<u>1</u>	<u>129</u>
Anticipo calculado (3)	<u>11</u>	<u>6</u>
 Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>11</u>	<u>129</u>

(2) 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).

(3) 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. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$75 mil y US\$79 mil, respectivamente.

(4) 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 un anticipo de impuesto a la renta de US\$11 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado es de US\$1 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$11 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias a partir del año 2010.

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

	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2012</u>
Saldos al comienzo del año	122	(1)
Provisión del año	11	129
Pagos efectuados	<u>(131)</u>	<u>(6)</u>
Saldos al fin del año	<u>2</u>	<u>122</u>

Pagos efectuados - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente y el saldo inicial.

- 10.4 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.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 11.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

11.1.1 Riesgo de liquidez - La liquidez de la Compañía es manejada por la administración, quien ha establecido el marco de trabajo apropiado para que la gestión de liquidez sea desarrollada en forma ordenada y sistemática, en base a los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazos.

11.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

11.1.3 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha.

11.2 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)

Activos financieros:

Costo amortizado:

Bancos (Nota 4)	58	182
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>40</u>	<u>35</u>
Total	<u>98</u>	<u>217</u>

Valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Otros activos financieros (Nota 6) y total	<u>135</u>	<u>127</u>
--	------------	------------

Pasivos financieros:

Costo amortizado:

Préstamo (Nota 9)	1,819	1,819
Otras cuentas por pagar	<u>74</u>	<u>47</u>
Total	<u>1,893</u>	<u>1,866</u>

11.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable:

Valor razonable
 Diciembre 31,
2013 2012
 (en miles de U.S. dólares)

Nivel 1:

Otros activos financieros (Nota 6)	<u>135</u>	<u>127</u>
------------------------------------	------------	------------

11.4 Técnicas de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable
 - El valor razonable de otros activos financieros se determina de la siguiente forma:

- **Mercado activo: precios cotizados** - El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en dichos mercados vigentes a la fecha de reporte. Cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no

haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción. Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.

- 11.5 Presunciones significativas utilizadas al determinar el valor razonable de los otros activos financieros** - El valor razonable de otros activos financieros correspondientes a acciones preferentes que la Compañía mantiene en el Conjunto Clínico Nacional - Conclina S.A. es determinada usando precios de oferta del mercado.

Al 31 de diciembre del 2013, el valor razonable de las acciones preferentes fue determinado aplicando el vector de precios construido por la Bolsa de Valores de Quito. El precio por cada acción preferente es de US\$5,850.

12. PATRIMONIO

- 12.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 50,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos

- 12.2 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Saldos a ... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Déficit acumulado	(192)	(165)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>6.085</u>	<u>6.085</u>
Total	<u>5.893</u>	<u>5.920</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

13. COMPROMISOS

El 7 de marzo del 2006, Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. (Cedente) y Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A. (Cesionaria) firmaron un contrato de compra y venta de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso San Luis, sobre el cual la Cedente cede y transfiere a la Cesionaria derechos fiduciarios

equivalentes a 7,500 metros cuadrados del inmueble que conforma el patrimonio autónomo del referido Fideicomiso. Según el referido contrato, la Cedente se compromete y obliga a entregar el inmueble de 7,500 metros cuadrados, completamente urbanizado, esto es, con las calles pavimentadas y efectuadas las obras de bordillos en las veredas, e instalados todos los servicios básicos, tales como, alcantarillado, luz eléctrica, agua potable y telefonía fija. Hasta la fecha de emisión de los estados financieros no se han completado las mencionadas obras y las partes se encuentran en proceso de definición de la forma de ejecución de las mismas.

14. 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 (marzo 12 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. 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 marzo 12 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 la Junta de Accionistas sin modificaciones.
