

Comercializadora Ortiespinosa S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2012 e Informe de
los Auditores Independientes*

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
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:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Comercializadora Ortiespinosa S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Comercializadora Ortiespinosa S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de 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

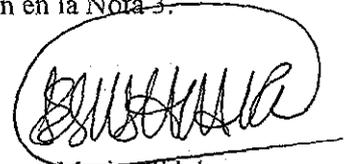
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Comercializadora Ortiespinosa S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 (no auditado) preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento. Sobre los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2011, emitimos nuestro informe de auditoría con una opinión con salvedades el 12 de mayo del 2012, relacionado con el registro de una cuenta por cobrar de US\$150 mil por aportes para futuras capitalizaciones no cancelados al 31 de diciembre del 2011. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, no fueron auditados por nosotros ni por otros auditores. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.



Quito, Abril 24, 2013
Registro No. 019



Mario Hidalgo
Socio
Licencia No. 22266

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	(No auditado)		
		<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos		56	69	1
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	19	153	54
Activos por impuestos corrientes	9	42	41	
Otros activos		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Total activos corrientes		<u>117</u>	<u>263</u>	<u>55</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión	6	2,575	2,477	2,496
Equipos		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>3</u>
Total activos no corrientes		<u>2,577</u>	<u>2,478</u>	<u>2,499</u>
TOTAL		<u>2,694</u>	<u>2,741</u>	<u>2,554</u>

Ver notas a los estados financieros



Jorge Ortiz Cevallos
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO (DÉFICIT PATRIMONIAL)	Notas	(No auditado)		
		Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
		(en miles de U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	7	369	2,557	2,500
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	261	152	63
Obligaciones acumuladas		<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
Total pasivos corrientes		<u>632</u>	<u>2,711</u>	<u>2,563</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	7	1,926		
Otros pasivos		<u>59</u>	<u>28</u>	<u>-</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1,985</u>	<u>28</u>	<u>-</u>
Total pasivos		<u>2,617</u>	<u>2,739</u>	<u>2,563</u>
PATRIMONIO (DÉFICIT PATRIMONIAL):				
	11			
Capital social		1	1	1
Reserva legal		1		
Utilidades retenidas (Déficit acumulado)		<u>75</u>	<u>1</u>	<u>(10)</u>
Total patrimonio (Déficit patrimonial)		<u>77</u>	<u>2</u>	<u>(9)</u>
TOTAL		<u>2,694</u>	<u>2,741</u>	<u>2,554</u>


Ximena Paredes
 Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	12	467	340
Gastos de ventas	13	(3)	(27)
Gastos de administración	13	(161)	(132)
Costos financieros		(211)	(170)
Otras ganancias, neto		<u>3</u>	<u>2</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		95	13
MENOS GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	9	<u>20</u>	<u>2</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>75</u>	<u>11</u>

Ver notas a los estados financieros



Jorge Ortiz Cevallos
Gerente General



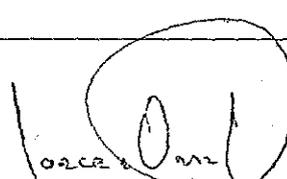
Ximena Paredes
Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010 (no auditado)	1		(10)	(9)
Utilidad neta			11	11
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Utilidad neta			75	75
Transferencia	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>75</u>	<u>77</u>

Ver notas a los estados financieros


Jorge Ortiz Cevallos
Gerente General

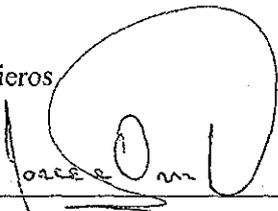

Ximena Paredes
Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido por arrendamiento	459	391
Pagado a proveedores y empleados	(53)	(120)
Intereses pagados	(252)	(170)
Recuperación de retenciones de impuesto a la renta	31	
Pago de impuesto a la renta	(36)	(33)
Otros ingresos, neto	<u>3</u>	<u>2</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>152</u>	<u>70</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión	(174)	(30)
Pago de garantías por arrendamiento	<u>(1)</u>	<u>—</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(175)</u>	<u>(30)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de garantías recibidas por arrendamientos	31	28
Pago de préstamo a compañía relacionada		(2,500)
Incremento de cuentas por pagar a accionistas	200	
Incremento de préstamos de terceros	150	
Incremento (disminución) de préstamos	<u>(371)</u>	<u>2,500</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>10</u>	<u>28</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y bancos	(13)	68
Saldos al comienzo del año	<u>69</u>	<u>1</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>56</u>	<u>69</u>

Ver notas a los estados financieros


Jorge Ortiz Cevallos
Gerente General


Ximena Paredes
Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Comercializadora Ortiespinosa S.A. (la Compañía) es una compañía anónima constituida en Quito, Ecuador el 19 de agosto del 2010. La actividad principal de la Compañía es la administración y arrendamiento de bienes inmuebles. Actualmente, la Compañía administra y arrienda un inmueble ubicado en la Parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito.

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).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 (no auditado), han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de Comercializadora Ortiespinosa S.A. al 31 de diciembre del 2011 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fecha 12 de mayo del 2012 y los estados financieros al 31 de diciembre del 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de Comercializadora Ortiespinosa S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en una cuenta bancaria en una institución financiera local.

2.4 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transición. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene como propiedades de inversión, terrenos y propiedades que se arriendan a terceros. Se estima que la vida útil de las propiedades de inversión (excepto terrenos) es de 20 años.

2.5 Equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de equipos 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, los equipos son registrados 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 que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de equipos 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. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la vida útil de los equipos de la Compañía es de 3 años.

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 y reversiones 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 o un incremento en la revaluación.

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 si 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 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.8.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.8.2 La Compañía como arrendatario - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.9 Ingresos por arrendamiento - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.8.1.

2.10 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 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 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 clasifican como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene únicamente cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

2.11.1 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.

2.11.2 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.

2.12 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.

2.12.1 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 y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.12.2 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.

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

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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
NIIF 13	Medición del valor razonable	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 las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros podrían tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011 (no auditado).

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 *Excepción a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía*

- a) *Estimaciones* - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Comercializadora Ortiespinosa S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 *Exención a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía*

- a) *Uso del valor razonable como costo atribuido* - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Comercializadora Ortiespinosa S.A., consideró el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido de sus propiedades de inversión, ya que este es comparable al costo depreciado de acuerdo a NIIF.

3.3 *Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador -*

No existen diferencias entre el patrimonio y el resultado integral presentados según las NIIF y los presentados según los PCGA anteriores.

- a) *Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos* - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

ESPACIO EN BLANCO

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			Diciembre 31, <u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	(No auditado) Enero 1, <u>2011</u>
Cuentas por cobrar accionistas	Separado en cuentas por cobrar accionistas	Incluido en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	150	-
Activo por impuestos corrientes	Separado en otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	41	--
Propiedades de inversión	Separado en propiedades	Separado en propiedades de inversión	2,477	2,496
Equipos	Separado en otros activos	Separado en equipos	1	3
Intereses por pagar	Incluido en otras cuentas por pagar	Incluido en préstamos	57	-
Cuentas por pagar a relacionadas	Separado en cuenta por pagar relacionada	Separado en préstamos	-	2,500
Obligaciones acumuladas	Incluido en otras cuentas por pagar	Separado en obligaciones acumuladas	2	2
Aportes para futuras capitalizaciones	Separado en aportes para futuras capitalizaciones	Reclasificado a cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	150	-
Garantías	Separado en cuentas por pagar a largo plazo	Separado en otros pasivos	28	-

- b) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>2011</u> (en miles U.S. dólares)
Gastos de administración	Incluido en gastos de operación	Incluido en gastos Administración	27
Gastos de venta	Incluido en gastos de operación	Incluido en gastos de venta	132

3.3.1 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

4. 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:

- 4.1 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.

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

4.3 *Valuación de los instrumentos financieros* - Como se describe en la Nota 10, la compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	2011	(No auditado) Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>			
Clientes locales	19	3	54
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>			
Aportes para futuras capitalizaciones (1)	—	<u>150</u>	—
Total	<u>19</u>	<u>153</u>	<u>54</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a aportes para futuras capitalizaciones no cancelados a esa fecha. Estos aportes fueron cancelados en su totalidad en febrero del 2012.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas de dudosa recuperación, en razón de que no mantienen cuentas por cobrar vencidas.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Terreno	927	927
Edificios	1,474	1,550
Construcciones en curso	<u>174</u>	—
Total	<u>2,575</u>	<u>2,477</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	2,477	2,496
Adiciones	174	30
Baja	(29)	
Depreciación	<u>(47)</u>	<u>(49)</u>
Saldos al fin del año	<u>2,575</u>	<u>2,477</u>

Al 31 de diciembre del 2012, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$3.3 millones. Las propiedades de inversión, se encuentran garantizando el préstamo bancario que mantiene la Compañía con una constitución financiera local.

7. PRÉSTAMOS

Un resumen de préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	... Enero 1,...
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
		(No auditado)
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamo de compañía relacionada y subtotal	<u>-</u>	<u>2,500</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos de terceros	150	
Préstamo bancario	<u>2,145</u>	<u>2,557</u>
Subtotal	<u>2,295</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,295</u>	<u>2,500</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	369	2,557
No corriente	<u>1,926</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,295</u>	<u>2,557</u>

Préstamo de compañía relacionada - Al 31 de diciembre del 2010, corresponde a un préstamo por pagar a la compañía relacionada Farmaenlace Cía. Ltda., con vencimiento en marzo del 2011 y que genera una tasa de interés nominal anual del 9%.

Préstamos de terceros - Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a un préstamo por pagar a terceros. El préstamo tiene un plazo de 720 días y genera una tasa de interés nominal del 5% anual.

Préstamo bancario - Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantenía un crédito en un banco local con vencimiento en junio de 2012 y una tasa de interés nominal anual del 9.02%. Durante el año 2012, este préstamo fue renegociado a largo plazo con vencimiento en mayo del 2017 y una tasa de interés nominal anual del 8.95%. Este préstamo se encuentra garantizado con las propiedades de inversión de la Compañía y con una garantía de la compañía relacionada Farmaenlace Cía. Ltda.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	(No auditado)
	<u>2012</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	...(en miles de U.S. dólares)...	
Proveedores locales	61	2
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Accionistas (1)	200	150
Compañía relacionada	—	—
		<u>63</u>
Total	<u>261</u>	<u>63</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, constituyen cuentas por pagar a accionistas sin plazos de vencimiento definidos y no devengan intereses.

9. IMPUESTOS

9.1 *Activos del año corriente* - Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...
	<u>2012</u> <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)
<i>Activos por impuesto corriente:</i>	
Crédito tributario	16 31
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	
- IVA	<u>26</u> <u>10</u>
Total	<u>42</u> <u>41</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	95	13
Amortización de pérdidas tributarias (2)	<u>(6)</u>	<u>(3)</u>
Utilidad gravable	<u>89</u>	<u>10</u>
Impuesto a la renta corriente causado y cargado a resultados (1)	<u>20</u>	<u>2</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

(2) 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 2012, la Compañía amortizó la totalidad de sus pérdidas tributarias.

Anticipo de Impuesto a la Renta - 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.

Durante los años 2010 y 2011, la Compañía se encontraba exenta del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, en razón de que tal como lo establecía el artículo 41 de la Ley de Régimen tributario Interno vigente hasta el año 2010, las nuevas empresas o sociedades recién constituidas estarán sujetas al pago de este anticipo después del segundo año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Sin embargo, considerando que para la Compañía el año 2012 constituye el tercer año de operación efectiva, la Compañía no ha realizado el cálculo del mencionado anticipo.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2011 y son susceptibles de revisión las declaraciones del año 2012.

ESPACIO EN BLANCO

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	(31)	
Reclamo de retenciones en la fuente al Servicio de Rentas Internas - SRI	31	
Pagos efectuados	(36)	(33)
Provisión del año	<u>20</u>	<u>2</u>
Saldos al fin del año	<u>(16)</u>	<u>(31)</u>

Pagos Efectuados - Corresponde al pago a través de retenciones en la fuente.

9.4 Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 2012 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 que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó 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.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 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.

La Gerencia de la Compañía identifica dichos riesgos, determina su magnitud, propone medidas de mitigación, ejecuta dichas medidas y controla su efectividad.

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.

10.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos, sin embargo, este riesgo es manejado al contratar préstamos a tasas de interés fijas.

10.1.2 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 ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

10.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su gestión. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales principalmente con relación al pago de dividendos a sus accionistas.

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

	... Diciembre 31,...	(No auditado)	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Activos financieros:</i>			
Costo amortizado:			
Efectivo y bancos	56	69	1
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>19</u>	<u>153</u>	<u>54</u>
Total	<u>75</u>	<u>222</u>	<u>55</u>
<i>Pasivos financieros:</i>			
Costo amortizado:			
Préstamos (Nota 7)	2,295	2,557	2,500
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	<u>261</u>	<u>152</u>	<u>63</u>
Total	<u>2,556</u>	<u>2,409</u>	<u>2,563</u>

10.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración 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.

11. PATRIMONIO

11.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste en 800 acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

11.2 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.

12. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

12.1 La Compañía como arrendador

12.1.1 Acuerdos de arrendamiento - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento entre 1 y 2 años, con una opción de extenderlo por 5 años, a terceros. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del mercado en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2012 y 2011, los ingresos por arrendamiento obtenidos por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversiones, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamientos operativos, ascendieron a US\$467 mil y US\$340 mil, respectivamente.

13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos de ventas	3	27
Gastos de administración	<u>165</u>	<u>132</u>
Total	<u>168</u>	<u>159</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos por depreciación	47	49
Gastos por mantenimiento	44	2
Impuestos	28	6
Gastos servicios básicos	6	15
Gastos de venta	3	27
Gastos de personal	4	5
Honorarios y servicios	2	44
Otros gastos	<u>34</u>	<u>11</u>
Total	<u>168</u>	<u>159</u>

14. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

14.1 *Saldos con parte relacionada* - Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Saldos adeudados por partes relacionadas	
	... Diciembre 31,...	2011
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...	
Cuentas por pagar a accionistas (Nota 8)	<u>200</u>	<u>150</u>

La intención de los accionistas de la Compañía es capitalizar estas obligaciones a corto plazo.

14.2 *Préstamo de parte relacionada*

	... Diciembre 31,...	(No auditado) Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Farmaenlace Cía. Ltda. (Nota 7)	<u>—</u>	<u>2,500</u>

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 24 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 24 del 2013 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