

Comercializadora Ortiespinosa S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2013 e Informe de
los Auditores Independientes*

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

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

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
<i>Estado de situación financiera</i>	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
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

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 2013 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 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.

Quito, Abril 15, 2014
Registro No. 019

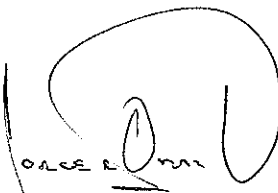
Mario Hidalgo
Socio
Licencia No. 22266

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	516	56
Cuentas por cobrar comerciales	5	28	19
Activos por impuestos corrientes	9	48	42
Otros activos		<u>1</u>	<u>1</u>
Total activos corrientes		<u>592</u>	<u>118</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	6	2,575	2,575
Propiedades y equipos		<u>32</u>	<u>1</u>
Total activos no corrientes		<u>2,607</u>	<u>2,576</u>
TOTAL		<u>3,199</u>	<u>2,694</u>

Ver notas a los estados financieros



Jorge Ortiz Cevallos
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****2013** **2012**
(en miles de U.S. dólares)**PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	7	2,014	369
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	246	261
Obligaciones acumuladas		<u>1</u>	<u>2</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,261</u>	<u>632</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	7	696	1,926
Otros pasivos		<u>66</u>	<u>59</u>
Total pasivos no corrientes		<u>762</u>	<u>1,985</u>

Total pasivos		<u>3,023</u>	<u>2,617</u>
---------------	--	--------------	--------------

PATRIMONIO:

11

Capital social		1	1
Reserva legal		1	1
Utilidades retenidas		<u>174</u>	<u>75</u>
Total patrimonio		<u>176</u>	<u>77</u>

TOTAL		<u>3,199</u>	<u>2,694</u>
-------	--	--------------	--------------



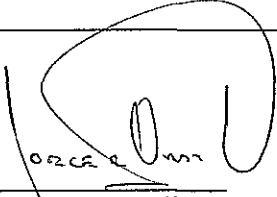
Ximena Paredes
Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2012</u>
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	12	587	467
Gastos de ventas	13	(3)	(3)
Gastos de administración	13	(258)	(161)
Costos financieros		(191)	(211)
Otros ingresos (gastos), neto		<u>(7)</u>	<u>3</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		128	95
MENOS GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	9	<u>29</u>	<u>20</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>99</u>	<u>75</u>

Ver notas a los estados financieros


Jorge Ortiz Cevallos
Gerente General

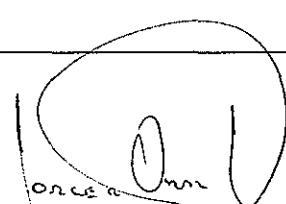

Ximena Paredes
Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

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

	<u>Capital</u> <u>social</u>	<u>Reserva</u> <u>legal</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Utilidades</u> <u>Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1		1	2
Utilidad del año			75	75
Transferencia	—	<u>1</u>	<u>(1)</u>	—
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1	1	75	77
Utilidad del año	—	—	<u>99</u>	<u>99</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>174</u>	<u>176</u>

Ver notas a los estados financieros



Jorge Ortiz Cevallos
Gerente General



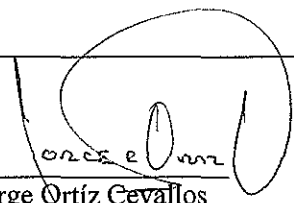
Ximena Paredes
Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

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

	2013	2012
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido por arrendamiento	578	459
Pagado a proveedores y empleados	(227)	(53)
Intereses pagados	(188)	(252)
Recuperación de retenciones de impuesto a la renta	16	31
Pago de impuesto a la renta	(42)	(36)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>(7)</u>	<u>3</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>130</u>	<u>152</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión	(52)	(174)
Adquisición de propiedades y equipos	(37)	
Pago de garantías por arrendamiento	<u>—</u>	<u>(1)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(89)</u>	<u>(175)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de garantías recibidas por arrendamientos	7	31
Incremento de préstamos de terceros	1,190	150
Disminución de préstamos	(778)	(371)
Incremento de cuentas por pagar a accionistas	<u>—</u>	<u>200</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>419</u>	<u>10</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y bancos	460	(13)
SalDOS al comienzo del año	<u>56</u>	<u>69</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>516</u>	<u>56</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 2013

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 de su propiedad, ubicado en la Parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no posee empleados en relación de dependencia.

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, 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 o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos por las 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.

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

- 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 2013 y 2012, 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 Propiedades y Equipos

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

El costo de propiedades y 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, las propiedades y 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 propiedades y 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.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículo	5
Equipos	3

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 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.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no ha determinado diferencias temporarias sobre las cuales se registren impuestos diferidos.

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 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 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.

2.9.1 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.

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

2.10 Ingresos por arrendamiento - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.9.1.

2.11 Gastos - Se registran al costo histórico. Los 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.

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 2013 y 2012, la Compañía mantiene únicamente cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

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 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.

2.14 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.

2.14.1 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.

2.14.2 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.

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

2.15 Normas 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.

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

Durante el año 2013, la Compañía ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIIF 7 Desgloses - 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.

Las modificaciones se han aplicado de forma retroactiva. Dado que la Compañía no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las enmiendas no ha tenido impacto significativo en las revelaciones o sobre 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 2013. 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, pero no son 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.

Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos de revelación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2013. Adicionalmente, 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.

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de partidas en otro resultado integral

Durante el año 2013, la Compañía ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del período y otro resultado integral" (y el "estado de resultados" pasa a denominarse como la "estado de utilidad o pérdida"). Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del período y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las

modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período, la utilidad integral y el resultado integral total.

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.16 Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas revisadas durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.17 Normas nuevas y 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 activos 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 puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

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 consolidados 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 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 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. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponde a activos financieros líquidos y depósitos en una cuenta bancaria en una institución financiera local.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Clientes locales	<u>28</u>	<u>19</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Terreno	927	927
Edificios	1,648	1,474
Construcciones en curso	—	<u>174</u>
Total	<u>2,575</u>	<u>2,575</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,575	2,477
Adiciones	52	174
Depreciación	(52)	(47)
Baja	—	<u>(29)</u>
Saldos al fin del año	<u>2,575</u>	<u>2,575</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el valor razonable determinado por un perito independiente 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 institución financiera local.

7. PRÉSTAMOS

Un resumen de préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamo bancario	1,370	2,145
Préstamos de terceros	<u>1,340</u>	<u>150</u>
Total	<u>2,710</u>	<u>2,295</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,014	369
No corriente	<u>696</u>	<u>1,926</u>
Total	<u>2,710</u>	<u>2,295</u>

Préstamo bancario - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponde a un crédito en un banco local 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..

Préstamos de terceros - Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a préstamos por pagar a terceros, cuyos vencimientos son hasta diciembre del 2014 (hasta diciembre del 2013 para el año 2012) y generan una tasa de interés nominal del 9% anual. Es intención de la Administración de la Compañía renovar estos préstamos al vencimiento.

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, ...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	9	61
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Accionistas (1)	200	200
Otras	<u>37</u>	<u>—</u>
Total	<u>246</u>	<u>261</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, constituyen cuentas por pagar a accionistas sin plazos de vencimiento definidos y no devengan intereses.

9. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de Impuesto a la Renta	13	16
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado		
- IVA	<u>35</u>	<u>26</u>
Total	<u>48</u>	<u>42</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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	128	95
Gastos no deducibles	2	
Amortización de pérdidas tributarias (3)	—	<u>(6)</u>
Utilidad gravable	<u>130</u>	<u>89</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>29</u>	<u>20</u>
Anticipo calculado (2)	<u>13</u>	<u>—</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>29</u>	<u>20</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.

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 establece 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 pago del mencionado anticipo en razón de que el valor de las retenciones que le fueron efectuadas en el año 2011 exceden el valor del anticipo calculado.

Para el año 2013, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$13 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$29 mil.

Consecuentemente, para el período referido, la Compañía registró en resultados US\$29 mil, equivalente al impuesto a la renta causado. Durante el año 2013, la Compañía no pagó el referido anticipo en razón de que el valor de las retenciones en la fuente superan el valor del anticipo calculado.

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

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2011 al 2013.

9.3. Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta - Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2012</u>
Saldo al comienzo del año	(16)	(31)
Provisión del año	29	20
Reclamo de retenciones en la fuente al Servicio de Rentas Internas - SRI	16	31
Pagos efectuados	(42)	(36)
Saldos al fin del año	(13)	(16)

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

9.4. 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 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 a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para alinearlas con las tasas de interés y nivel de riesgo definido, asegurando las estrategias de cobertura más rentables.

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, ...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 4)	516	56
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>28</u>	<u>19</u>
Total	<u>544</u>	<u>75</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Préstamos (Nota 7)	2,710	2,295
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	<u>246</u>	<u>261</u>
Total	<u>2,956</u>	<u>2,556</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\$1.00 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 2013 y 2012, 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\$587 mil y US\$467 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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos de ventas	3	3
Gastos de administración	<u>258</u>	<u>165</u>
Total	<u>261</u>	<u>168</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos por mantenimiento	122	44
Gastos por depreciación	57	47
Impuestos	35	28
Otros gastos	<u>47</u>	<u>49</u>
Total	<u>261</u>	<u>168</u>

14. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Saldos adeudados por partes relacionadas ... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...	
Cuentas por pagar a accionistas (Nota 8)	<u>200</u>	<u>200</u>

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

15. 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 (abril 15 del 2014) 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 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 15 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.
