

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

Comercializadora Ortiespinosa S.A. 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 a terceros un inmueble de su propiedad, ubicado en la Parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no mantiene empleados.

El objeto social de la Compañía es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Entorno Económico

La balanza comercial del Ecuador experimentó un déficit de USD. 2.092 millones, motivada fundamentalmente por los bajos precios del petróleo y la pérdida de competitividad debida a la apreciación del dólar en relación con las otras monedas, consecuentemente, las reservas internacionales disminuyeron en USD 1.158 millones y como consecuencia Ecuador experimentó una desaceleración económica, que se reflejó en la disminución de los depósitos en el sistema financiero en más de USD 2.280 millones de dólares, lo cual motivó la contracción del crédito al sector productivo. Al final del ejercicio el crecimiento del PIB fue prácticamente nulo.

Las previsiones para el ejercicio 2016 son similares al comportamiento del ejercicio anterior. Las estimaciones son desde una tasa de crecimiento cero por parte del Banco Central del Ecuador hasta una disminución del 2% en el PIB, según el Banco Mundial. El resultado final depende de la existencia de más dólares en circulación y de las iniciativas del sector privado pues el sector público, motor del crecimiento nacional, debido a la limitación de los recursos provenientes del petróleo y a la reducción de las recaudaciones no tiene intención de continuar con inversiones públicas. Debido a esto, el Gobierno ha aprobado paquetes de incentivos que se espera den resultados favorables.

El decrecimiento de la economía que experimenta el Ecuador ha afectado significativamente al sector inmobiliario, las estimaciones indican un decrecimiento en los ingresos de la compañía para el 2015 y un estancamiento de los mismos para el 2016.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la calle Capitan Rafel Ramos E2-210 y Castelleni Cristomo.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) a menos que se indique lo contrario.

1.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Los estados financieros de la compañía, Comercializadora Ortiespinosa S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 10 de febrero del 2016.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES

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 tomarán 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.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite a su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de la reciente crisis mundial y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2 PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son presentados de acuerdo con NIC 1, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2007). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

2.3 INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS

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.

2.4 COSTOS Y 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 periodo en el que se conocen.

2.5 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros comprenden los ingresos por intereses sobre ventas a crédito y por contratos de arrendamiento. Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan en los resultados a través del tiempo, utilizando el método de interés efectivo.

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, los descuentos en la disposición de los instrumentos financieros, los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en los resultados y las pérdidas por deterioro reconocidas en activos financieros. El gasto interés se registra usando el método del interés efectivo.

2.6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes comprende caja, efectivo disponible, fondos bancarios y depósitos a la vista fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

2.7 EQUIPOS Y VEHÍCULOS

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

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 periodo en que se producen.

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.

Detalle	Vidas útiles estimadas
Vehículo	5 años
Equipo de Computación	3 años

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Retiro o venta de propiedades y equipo -

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

2.8 PROPIEDAD DE INVERSION

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. El modelo de valor razonable no puede ser aplicado ya que no existe evidencia de un mercado activo viable. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuras de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros al valor razonable contra los resultados
- Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento
- Préstamos y cuentas por cobrar y pagar
- Activos financieros disponibles para la venta

De estas categorías, la compañía posee préstamos, cuentas y documentos por cobrar y pagar. Se trata de activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están registrados en mercados de valores activos. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la compañía y las cuentas por cobrar comerciales caen dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Dentro de esta categoría, las cuentas por cobrar comerciales son montos debidos por los clientes, por los servicios prestados en el curso ordinario de las operaciones. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando una tasa de descuento adecuada. Si el vencimiento de los cobros es mayor a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Método de la tasa de intereses efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

Presentación

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía son cuentas por pagar a proveedores y otros. Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

Deterioro de valor de activos financieros

Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será reversada en periodos subsiguientes.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del periodo.

Cuando un activo financiero disponible para la venta es considerado como deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas al resultado del periodo.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

Baja de Activos Financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del periodo.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del periodo. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

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.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Pasivos financieros - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u 'otros pasivos financieros'.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante, La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.10 BENEFICIOS DE EMPLEADOS

Beneficios de corto plazo

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, décimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

Beneficios post-empleo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no tiene pasivos por concepto de Jubilación Patronal y Desahucio.

2.11 IMPUESTOS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otro ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables del año 2010. Como se menciona en la nota 3.14, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se reducirá al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0.4%
Patrimonio	0.2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0.4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0.2%

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables. La Compañía no dispone de pérdidas por amortizar.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Al 31 de diciembre del 2015 la compañía no determinó diferencias temporarias sobre las cuales se calculen impuestos diferidos.

Otros impuestos

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable, y constituye la única partida agrupada como activos por impuestos corrientes en el estado de posición financiera.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, impuesto a las tierras rurales, impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.12 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

Resultados acumulados

Incluye las utilidades y pérdidas acumuladas de la Compañía, la utilidad o pérdida del periodo, reservas legales.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos a los accionistas de la Compañía son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el periodo en que son aprobados por la Junta de Accionistas.

2.13 ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios gerenciales significativos

Los siguientes son los juicios gerenciales significativos en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto en los estados financieros.

Provisiones

Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, porque hay incertidumbre sobre el momento o la cantidad requerida para cancelar la obligación. El reconocimiento y valoración de las provisiones requiere que la Compañía realice estimaciones significativas con respecto a la probabilidad (si el evento es más probable que ocurra a que no ocurra) de que una salida de recursos que se requieren para liquidar la obligación, y además a la hipótesis de si puede hacerse una estimación fiable de la cuantía de la obligación.

Contingencias

Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable una salida de recursos que se requieran para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad. Inevitablemente, la determinación de que la posibilidad de que una salida de recursos que incorporen beneficios económicos sea remota, o que ocurran o no uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía, requiere ejecutar un juicio significativo.

Estimaciones contables críticas

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste material a los valores en libros de activos y pasivos en el próximo ejercicio se describen abajo:

Vidas útiles de activos depreciables

Las revisiones gerenciales de las vidas útiles de los activos depreciables se basan en la utilización esperada de los activos dentro de la Compañía. Los actuales resultados, basados en estimaciones actuales del flujo de efectivo de la compañía, podrían variar debido a factores no previstos al momento dentro de la operación actual, como factores de obsolescencia de mercado, entre otros.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

2.14 CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES

A la fecha de autorización de estos estados financieros, una serie de nuevas normas, y las enmiendas a las normas e interpretaciones a estándares existentes han sido publicados pero aún no resultan vigentes hasta el 31 de diciembre de 2015, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aún cuando, la Administración anticipa que los pronunciamientos relevantes serán adoptados como políticas contables desde el primer período que comience después de la vigencia del pronunciamiento, ninguno de ellos se espera que tenga un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 19 Planes de beneficios definidos

Contribuciones de los empleados al plan requiere que la entidad considere, entre otros temas, que esas contribuciones en los planes de beneficios, se registren en forma de un costo de servicio negativo, y que si el monto es independiente del número de años de servicio la entidad puede reconocer esas contribuciones como una reducción en los costos de servicio el período en que el servicio es prestado en vez de distribuir las contribuciones a los períodos de servicio. La modificación es efectiva para ejercicios que inician después del 1 de julio de 2014 pero no es relevante a la Compañía pues según la Ley ecuatoriana los beneficios de jubilación o desahucio no prevén contribuciones diferentes a las del propio empleador.

La compañía no tiene empleados, por lo que no existe impacto.

Ciclo de mejoras 2010 a 2012:

Todas las mejoras son efectivas desde períodos que inician el 1 de julio de 2014. Incluyen:

NIF 2 Pagos basados en Acciones

La corrección se trata prospectivamente y clarifica varios asuntos relativos a las definiciones de desempeño y condiciones de servicio que constituyen condiciones de registro. Debido a que no ha existido pagos con acciones este cambio no afecta los estados financieros y políticas contables.

NIF 3 Combinaciones de negocios

La corrección se trata prospectivamente y clarifica que los acuerdos de consideración contingente se clasifiquen como pasivos (o activos) surgidos de una combinación y que sean medidos posteriormente al valor razonable a través de pérdidas y ganancias independientemente de que estén o no dentro del enfoque de NIC 39. Debido a que no ha existido una adquisición de negocios esta modificación no afecta los estados financieros y políticas contables.

NIC 16 Propiedad Planta y Equipo y NIC 38 Activos Intangibles

La modificación es aplicada retrospectivamente y clarifica que el activo puede ser revaluado en referencia a datos observables en el mercado sea ajustando el monto bruto del activo al valor de mercado o por la determinación del valor de mercado en el valor en libros y ajustando el valor en libros proporcionalmente, de modo que el valor en libros resultante sea igual al valor de mercado. Adicionalmente, la depreciación acumulada o amortización acumulada, es la diferencia entre el valor bruto y el valor en libros del activo. Esta modificación no tuvo impacto en los ajustes de revaluación registrados por la Compañía en el período correspondiente.

NIC 24 Revelaciones de partes relacionadas

La modificación es aplicada retrospectivamente y clarifica que una entidad administradora de una compañía reportante (una entidad que provee servicios personales gerenciales clave) es una parte relacionada sujeta a las revelaciones de partes relacionadas. En adición, una entidad que use una entidad gerencial es requerida de revelar los gastos incurridos para esos servicios gerenciales. Esta modificación no es relevante para la Compañía pues no usa servicios gerenciales de una entidad legal separada.

Ciclo de mejoras 2011 a 2103

Estas mejoras son efectivas desde el 1 de julio de 2014 y la Compañía ha aplicado las modificaciones por vez primera en estos estados financieros. Incluyen:

NIIF 3 combinaciones de negocios

La modificación es aplicada prospectivamente y clarifica el marco de las exenciones dentro de la NIIF 3:

- Acuerdos conjuntos, no solo joint ventures, están fuera del marco de NIIF 3
- Este marco de exención aplica solo a la contabilización de los estados financieros del acuerdo conjunto en sí mismo.

La Compañía no es un acuerdo conjunto por lo que la modificación no es relevante para la Compañía o sus subsidiarias

NIIF 13 Medición de valor razonable

La modificación es aplicada prospectivamente y clarifica que la excepción del portafolio de NIIF 13 puede ser aplicada no solo para activos financieros y pasivos financieros sino para otros contratos dentro del alcance de NIC 39. La Compañía no aplica la exención de portafolio de NIIF 13.

NIC 40 Propiedades de inversión

La descripción de servicios anclados en NIC 40 diferencia entre propiedad de inversión y propiedad ocupada por el dueño (NIC 16). La modificación es aplicada prospectivamente y clarifica que NIIF 3 y no la descripción de servicios anclados de NIC 40 es usada para determinar las transacciones de la compra de un activo o una combinación de negocios. En periodos previos, la Compañía ha descansado en NIIF 3 y no en NIC 40, en la determinación si la adquisición es un activo o una adquisición de negocios. Sin embargo, esta modificación no impactó la política contable de la compañía.

2.15 ESTANDARES, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES AÚN NO EFECTIVAS

A la fecha de autorización de estos estados financieros, una serie de nuevas normas, y las enmiendas a las normas e interpretaciones a estándares existentes han sido publicados pero aún no resultan vigentes hasta el 31 de diciembre de 2015, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aún cuando, la Administración anticipa que los pronunciamientos relevantes serán adoptados como políticas contables desde el primer período que comience después de la vigencia del pronunciamiento, ninguno de ellos se espera que tenga un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros.

Modificada en julio de 2014. Se requiere aplicación a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) completó el elemento final de su respuesta global a la crisis financiera con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros en julio de 2014. El paquete de mejoras introducidos por la NIIF 9 incluye un modelo lógico para la clasificación y medición, y un enfoque reformado sustancialmente la contabilidad de coberturas. El IASB ha publicado anteriormente versiones de la NIIF 9 que introdujeron nuevos requisitos de medición (en 2009 y 2010) y la clasificación y un nuevo modelo de contabilidad de cobertura (en 2013). La publicación de julio de 2014 representa la versión final de la norma, sustituye a las versiones anteriores de la NIIF 9 y completa el proyecto del IASB para reemplazar la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

En julio de 2014 el IASB realizó modificaciones limitadas a los requerimientos de la NIIF 9 para la clasificación y medición de los activos financieros, se introduce una categoría de medición denominada "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para instrumentos de deuda sencillos concretos. También añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Esos requerimientos eliminan el umbral que había en la NIC 39 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias. Según el enfoque del deterioro de valor de la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso relacionado con el crédito antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En su lugar, una entidad contabilizará siempre las pérdidas crediticias esperadas, así como los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial y, por consiguiente, se proporciona información más oportuna sobre las pérdidas crediticias esperadas.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

NIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas (Vigente desde enero de 2016)

El alcance de esta Norma se limita a las entidades que adoptan por primera vez las NIIF, que reconocían los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus estados financieros de acuerdo con sus PCGA anteriores, tal como se los define en la NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (es decir, la base de contabilización que una entidad que adopta por primera vez las NIIF utilizaba inmediatamente antes de adoptar las NIIF). Una entidad que queda dentro del alcance de esta Norma y que decide aplicarla en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF, continuará utilizándola en sus estados financieros posteriores. Esta Norma tendrá vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Esta norma no es aplicable para el caso de la compañía.

NIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes (Vigente a periodos anuales que comiencen a partir 1/1/ 2018)

Establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes. La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. La NIIF 15 deroga: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias; (c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; (d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; (e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y (f) la SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

Modificaciones a la NIIF 11

Emitida en mayo de 2014. Aplicable a partir de 1 de enero de 2016

En mayo de 2014 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad modificó la NIIF 11 para proporcionar guías sobre la contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas cuya actividad constituye un negocio. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

NIC 16 NIC 41 Plantas Productoras

Las plantas productoras de más de un ejercicio dejan de tratarse al valor razonable como determina la NIC 41 y en cambio son tratadas como una categoría de propiedad planta y equipo de acuerdo con NIC 16. Una entidad aplicará esa modificación de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La aplicación previa es permitida.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38

Emitida en mayo 2014. Se requiere aplicación a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016.

Se hace una aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización. Emitido en mayo de 2014, una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho

Modificaciones a la NIC 27 Estados financieros separados.

Se publicó en agosto de 2014. Se aplicará de forma retroactiva para periodos que comienzan en o después del 1 de
Se agrega que en la contabilización de las inversiones se podrá utilizar el método de la participación como se describe en la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos. Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Se publicó en septiembre de 2014. Se aplicará de forma prospectiva para periodos que inicien en una fecha a ser determinada por el IASB

Se introducen reformas para normar lo referente principalmente a la Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014, emitida en septiembre de 2014:

NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas

Cambios en los métodos de disposición para considerar dentro del alcance de la misma a la entrega de activos a los accionistas. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores a los cambios en un método de disposición que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo anterior, lo revelará.

NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar

Contratos de servicios de administración. Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, con ciertas excepciones.

NIC 19 Beneficios a los Empleados

Tasa de descuento: emisión en un mercado regional. Una entidad aplicará esa modificación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esa modificación en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 Aplicando la excepción de consolidación para entidades de

Trata sobre varios asuntos que surgen en la aplicación de la excepción de entidades de inversión bajo NIIF 10. Estas correcciones se deben aplicar retrospectivamente y son efectivas para periodos que sean efectivos desde de periodos que inicien desde el 1 de enero de 2016, con adopción temprana permitida. No se espera un impacto en la Compañía

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja general, fondos rotativos y saldos en los bancos.

	2015	2014
	US\$	US\$
Efectivos en caja bancos:		
Caja Chica	100	100
Efectivo en Bancos (1)	57,897	526
Total Efectivo y equivalentes	57,997	626

(1) Cuenta Corriente No. 2897146-0 de Banco de Guayaquil.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2015

3.2 CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera se refieren a las siguientes categorías de activos y pasivos financieros.

	Nota	2015 US\$	2014 US\$
Activos financieros			
Préstamos y cuentas por cobrar			
Cuentas por cobrar comerciales	3.3	31,914	29,251
Efectivo	3.1	57,997	626
Total activos financieros		89,911	29,877
Pasivos financieros			
Obligaciones con Instituciones Financieras	3.6	522,193	993,326
Cuentas y documentos por pagar	3.7	18,035	23,753
Préstamos con Relacionadas	3.9	155,000	200,000
Otros Pasivos financieros	3.9	1,607,255	1,062,010
Total pasivos financieros		2,302,482	2,279,089

Refiérase a la nota 2.9 de políticas contables para una descripción de cada categoría de instrumentos financieros. Una descripción de los objetivos de administración de riesgo y políticas para instrumentos financieros, así como su valor razonable, se detalla en la nota 3.13.

3.3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Durante los años 2014 y 2015 las cuentas por cobrar ascendieron a US\$ 29.251 y US\$ 31.914 respectivamente.

Deterioro de cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales han sido revisadas por indicadores de deterioro. No se refleja pérdida de valor por lo que la compañía no efectuó una provisión.

3.4 EQUIPOS Y VEHICULOS

El detalle de Propiedades y equipos y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	2015 US\$	2014 US\$
Costo		
Vehículo	37,274	37,274
Equipo de Computación y Software	800	800
Total Costo	38,074	38,074
Depreciación Acumulada		
Vehículo	(19,880)	(12,425)
Equipo de Computación y Software	(800)	(800)
Total Depreciación Acumulada	(20,680)	(13,225)
Valor en libros	17,395	24,849

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2015

El movimiento en los años 2015 y 2014 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo 2015	Depreciación Acumulada 2015	Costo 2014	Depreciación Acumulada 2014
	US\$	US\$	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	38,074	13,225	38,074	5,659
Más Adiciones		7,455		7,566
Saldo al 31 de Diciembre	38,074	20,680	38,074	13,225

3.5 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de propiedades de inversión es como sigue:

	2015	2014
	US\$	US\$
Costo		
Edificios	1,898,236	1,797,736
Adecuaciones e Instalaciones Bodegas	19,907	19,907
Terreno	926,750	926,750
Total Costo	2,844,893	2,744,393
Depreciación Acumulada		
Edificios, Adecuaciones e Instalaciones	(258,834)	(204,304)
Total Depreciación Acumulada	(258,834)	(204,304)
Valor en libros	2,586,059	2,540,089

El movimiento en los años 2015 y 2014 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo 2015	Depreciación Acumulada 2015	Costo 2014	Depreciación Acumulada 2014
	US\$	US\$	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	2,744,393	204,304	2,724,486	149,924
Más Adiciones (1)	100,500	54,529	19,818	54,380
Saldo al 31 de Diciembre	2,844,893	258,834	2,744,393	204,304

(1) En el año 2015 constituye la adquisición de un inmueble Suite W 124, ubicado en la calle Diego Vasquez de Cepeda Parroquia de Cotacollao.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un rango de estimación dentro del cual es posible que se encuentre el valor razonable determinado por un perito independiente ascienden a US\$ 4.7 millones y US\$ 3.9 millones respectivamente.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2015

3.6 OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

Acreeedor	Tasa de interés anual	Deuda original Total	Vencimto. Circulante	Vencimto. No Circulante	Vencimto.
		US\$	US\$		
Banco Guayaquil N.- 274685 (1)	8.95%	916,848	288,046	127,327	may-17
Banco Guayaquil N.- 287136	11.34%	98,700	98,700		feb-16
Total pasivos Bancarios		1,015,548	386,746	127,327	

(1) Préstamo bancario – Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponden a préstamos de bancos locales con vencimientos hasta mayo del 2017. Estos préstamos se encuentran garantizados con las propiedades de inversión de la Compañía.

3.7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR Y OTRAS

El detalle se muestra a continuación:

	nota	2015	2014
		US\$	US\$
Proveedores nacionales		18,035	8,753
Otras (1)		2,082	15,921
Total cuentas y documentos por pagar y otras		20,117	24,674

(1) Incluye dividendos por pagar USD 15,000 en el 2014.

3.8. BENEFICIOS CORTO PLAZO

El detalle se muestra a continuación:

	2015	2014
	US\$	US\$
15% Participacion a Trabajadores (1)	16,930	24,841
Otros Pasivos Laborales (2)	1,957	1,615
Total pasivos acumulados y otros pasivos corrientes	18,887	26,455

(1) La provisión para participación a los trabajadores se pagará hasta el 15 de mayo de 2016.

(2) Incluye sueldos por pagar por USD 1,473 en el 2015 (USD 1,213 en el 2014), fondos de reserva, décimo tercer y cuarto sueldos, y aportes al Intituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

El movimiento de los pasivos acumulados se muestra a continuación:

	2015	2014
	US\$	US\$
Saldo al inicio del año	26,455	1,000
Provisión cargada a gastos	42,182	30,538
Monto Utilizado	(49,750)	(5,082)
Saldo al final del año	18,887	26,455

Gasto reconocido por remuneraciones y beneficios a empleados

	2015	2014
	US\$	US\$
Sueldos y Salarios	22,708	5,577
Beneficios de Ley	2,383	120
15% Trabajadores	16,930	24,841
Seguros y Otros	160	0
Saldo al final del año	42,182	30,538

Beneficios empleados a largo plazo

Por obligación de la Ley, la Compañía debe proveer una Jubilación Patronal a los empleados que trabajen en forma ininterrumpida por más de 20 años de trabajo en la empresa, por un monto mínimo mensual de US\$ 20 mensuales si el jubilado es a su vez jubilado de la seguridad social o de US\$ 30 si solo es jubilado por la Compañía, con un máximo de un salario básico unificado. A esas remuneraciones proyectadas se añaden un décimo tercer sueldo y un décimo cuarto sueldo.

Adicionalmente la Ley establece que los trabajadores que se retiren voluntariamente con desahucio previo ante la Autoridad que regula las relaciones laborales, o que sean despedidos o desahuciados por el patrono, deben recibir una contribución del 25% del último sueldo por cada año de servicio.

Debido que ambos beneficios están definidos y la compañía debe cubrirlos asumiendo los riesgos de su falta de cobertura se trata de beneficios por Obligaciones definidas.

La Compañía no mantiene fondos separados para cubrir estos beneficios. Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía no tiene empleados jubilados o activos con derechos adquiridos de jubilación patronal.

Debido a que al 31 de diciembre del 2015 la compañía no cuenta con empleados bajo relacion de dependencia por lo que no es necesario realizar un estudio actuarial.

3.9 OTROS PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

Otros pasivos financieros a largo plazo se muestran a continuación

	2,015	2,014
	US\$	US\$
Préstamos de terceros (1)	1,577,941	1,038,732
Prestamos con Relacionadas (2)	155,000	200,000
Otras Cuentas por Pagar	37,434	37,434
Pasivos Financieros a largo plazo	1,770,375	1,276,166

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

(1) Al 31 de diciembre 2015, constituye prestamos de terceros con tasas de interes que fluctuan del 7.5% al 9% , para el año 2015 sus tres principales prestamistas tienen acreencias por US\$235.000, US\$115.439 y US\$ 150.000 respectivamente, y para el 2014 sus dos principales prestamistas tienen acreencias por US\$ 170,000 cada uno.

(2) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, constituyen cuentas por pagar a accionistas sin plazos de vencimiento definidos y que no devengan intereses.

3.10 OTROS PASIVOS LARGO PLAZO

Otros pasivos a largo plazo comprende las garantías entregadas por los arrendatarios.

Al 31 de diciembre del 2015 se mantienen diez garantías que ascienden a US\$ 120,449 (ocho garantías que suman US\$ 85,847 al 2014).

El movimiento de otros pasivos se muestra a continuación:

	2015	2014
	US\$	US\$
Saldo al inicio del año	85,847	66,033
Garantías Recibidas	62,402	25,631
Monto Utilizado	(27,800)	(5,816)
Saldo al final del año	120,449	85,847

3.11 IMPUESTO A LA RENTA

Situación Tributaria

En cada año la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2012 al 2014.

Cambios en el Régimen legal tributario

Reformas tributarias 2014

El 10 de febrero de 2014 se publicó el Suplemento al Registro Oficial 180 en el que la Asamblea Nacional expide el Código Orgánico Integral Penal, que hace mención puntual a delitos tributarios y sanciones.

En el Suplemento del Registro Oficial 249 del 20 de mayo de 2014, se publicó Ley Orgánica para el fortalecimiento y optimización el Sector Societario y Bursátil, que reformó varias leyes, entre ellas la Ley Organica de Régimen tributario interno, las principales reformas se refieren a: exoneraciones de ingresos por rendimientos financieros y beneficios distribuidos por fideicomisos e inversiones en Bolsas de Valores, obtenidos por personas naturales y sociedades; establece beneficios tributarios en determinación y liquidación de impuesto renta y cálculo de anticipo de impuesto renta, en el caso de empresas del sector no financiero, y la tarifa 0% de IVA a las comisiones por concepto de servicios bursátiles.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

El 30 de mayo se publicó el Suplemento del Registro Oficial 257 en el que se encuentra la Resolución, emitida por el Servicio de Rentas Internas, a través del cual reforma la resolución No. NAC-DGERCGC13-00236 emitida el 17 de junio de 2013, en relación al calendario para inicio de emisión de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios mediante mensaje de datos, por la cual a partir de agosto 2014 emiten Sociedades emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, a partir de octubre 2014: Sociedades emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, contribuyentes especiales que realicen, según su inscripción en el RUC, actividades económicas correspondientes al sector telecomunicaciones y al subsector: televisión pagada, y a partir de enero de 2015: los demás contribuyentes especiales no señalados en los grupos anteriores, contribuyentes que posean autorización de impresión de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios, a través de sistemas computarizados (autoimpresores), contribuyentes que realicen ventas a través de internet y los sujetos pasivos que realicen actividades económicas de exportación.

El 12 de septiembre de 2014, se publicó el Segundo Suplemento del Registro Oficial 332, en el que la Asamblea Nacional expide el Código Orgánico Monetario y Financiero, el cual incorpora ciertas reformas tributarias, principalmente para regular para ciertos sectores el cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta anual.

El 29 de diciembre de 2014 se publicó el Suplemento del Registro Oficial 405, a través del cual la Asamblea Nacional emitió la Ley de incentivos a la Producción y fraude fiscal, a su vez el 31 de diciembre de 2014, se publicó el Tercer Suplemento del Registro Oficial 407, a través del cual la Asamblea Nacional expide el reglamento a la Ley. La norma principalmente crea incentivos para el sector productivo, especialmente para las micro, pequeñas, medianas empresa y de la economía popular y solidaria y actividades mineras; propone mecanismos para evitar evasión fiscal y para el reforzamiento del sistema tributario, para prevenir el fraude tributario, determina las características de la residencia fiscal y las obligaciones del beneficiario sustituto, entre otros aspectos.

Reformas tributarias 2015

Las reformas en cuanto al pago de diversos impuestos y tarifas sobrepasaron la docena en los últimos ocho años. Varias de ellas llegaron en el transcurso de 2015, con una intención diferente a la recaudatoria, sino más bien de redistribución y solidaridad, según el Gobierno. Una de las últimas normativas que afectan directamente a lo tributario que aprobó la Asamblea Nacional fue la Ley de Amnistía Tributaria, con la que se eliminan intereses, multas y recargos de las deudas con el Servicio de Rentas Internas (SRI), el Banco de Fomento y los gobiernos locales, de las cuales se cancele el capital. La exoneración se dio para el 100% de los recargos y el 50% de acuerdo con dos plazos, uno en julio y otro en septiembre. Se hicieron algunos cambios en cuanto a las normas para la retención en la fuente de los dividendos, y el impuesto al valor agregado.

En diciembre de 2015 se expidió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, esta Ley tiene por objeto establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada y los lineamientos e institucionalidad para su aplicación. La normativa permite que las inversiones que se ejecuten bajo esta modalidad obtengan las exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas, a los tributos al comercio exterior y más beneficios previstos en esta Ley.

El 31 de diciembre de 2015, se publicó en el Registro oficial la resolución NAC-DGERCGC15-00003216 del Servicio de Rentas internas, en la cual se norma el porcentaje de donaciones requerido a las organizaciones sin fines de lucro del total de sus ingresos, que a partir del ejercicio 2015, será del 5%.

En enero 19 de 2016, se publicó el Suplemento de Registro Oficial 672, la Resolución NAC-DGERCGC16-00000010 del Servicio de Rentas Internas, en la que expide las normas para el pago de obligaciones tributarias y fiscales, mediante títulos del Banco Central (TBC).

Por otro lado, a la fecha de emisión de este informe, el Gobierno trabaja en una alternativa que reemplace a las salvaguardias, sobretasas a la importación que serán eliminadas desde enero hasta junio del 2016. La opción sería el Timbre Cambiario, que consistiría en una subasta en la que el objeto en disputa es un cupo en dólares para importar.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Gasto impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 asciende a US\$ 21.119 y US\$ 31.013 respectivamente.

Para los ejercicios fiscales 2015 y 2014 la compañía no genera gasto a la impuesto diferido.

Impuesto a la renta corriente

La Compañía ha registrado la provisión para el pago 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2015 y 2014 de la siguiente forma:

	2015	2014
	US\$	US\$
Resultado del Ejercicio	112,867	165,605
Menos: 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(16,930)	(24,841)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	60	
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	95,997	140,764
Impuesto calculado con la tarifa corporativa del 22%	21,119	30,968
Anticipo Mínimo determinado	14,375	16,000
Gasto impuesto renta del año	21,119	31,013
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	22%	22%

Los saldos y movimientos de las cuentas por cobrar y pagar de impuesto a la renta corriente se muestran a continuación:

	Cuentas por Cobrar	Cuentas por pagar
	US\$	US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2013		
Más		
Impuestos retenidos por terceros	48,915	
Impuesto a la renta causado del año		31,013
Menos		
Compensación del impuesto del año corriente	(31,013)	(31,013)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	17,902	-
Más		
Impuestos retenidos por terceros	44,007	
Impuesto a la renta causado del año		21,119
Menos		
Compensación del impuesto del año corriente	(21,119)	(21,119)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	40,789	-

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes el exceso de retenciones sobre el anticipo mínimo puede ser recuperado previa la presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado previa notificación al Servicio de rentas Internas. Una vez cada trienio en circunstancias especiales el Director General del SRI puede autorizar la devolución total o parcial del anticipo mínimo no compensado.

3.12 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas se muestran a continuación:

	2015	2014
	US\$	US\$
Garantías Entregadas		
Farmaenlace	25,000	
Préstamos		
Jorge Ortiz	155,000	200,000
Andres Espinosa	38,698	38,698
Farmaenlace		271,339
Total Cuentas por pagar con Relacionadas	218,698	510,037

Las transacciones durante el año con partes relacionadas fueron las siguientes:

	2015	2014
	US\$	US\$
Intereses Pagados	1,780	1,282
Dividendos Pagados	17,310	15,000

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

Transacciones con Personal Gerencial y Directivo

Las transacciones con la Gerencia principal incluyen Directores y empleados de nivel gerencial. La remuneración de este personal se observa a continuación:

	2015	2014
	US\$	US\$
Beneficios de empleados		
Sueldo y Beneficios de Empleados	4,986	380
Total remuneración Gerencia principal	4,986	380

3.13 RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Objetivos y políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a diversos riesgos en relación a los instrumentos financieros. Los activos financieros del Grupo y pasivos por categorías se resumen en la nota 3.2. Los principales tipos de riesgos son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones corporativas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Si bien la Compañía, no actúa activamente en los mercados de instrumentos especulativos, su negocio tiene un fuerte componente financiero que tiene como factor crítico el necesario manejo del capital de trabajo y con él los plazos de cobro a clientes y pago a proveedores y prestamistas. Así el enfoque y objetivo de la política tiene que ver con el control de la cartera de clientes de corto plazo para cubrir las obligaciones financieras.

Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

Riesgo de Crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que la contraparte no cumpla con la obligación.

El valor libros de los activos financieros que se muestra en la nota 3.2, es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año.

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante. El expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a los clientes.

La Compañía se orienta al segmento de sector público industrial, comercial y de servicios que comparten los mismos riesgos y características. Durante el año 2015 y 2014 se muestra a continuación:

	2015		2014	
	US\$	%	US\$	%
Sector Publico	10,858	34%		0%
Industrial	20,601	65%	22,630	77%
Comercial	178	1%	6,622	23%
Servicios	276	1%		0%
Total	31,914	100%	29,251	100%

Algunas de las cuentas por cobrar comerciales se encuentran en mora, a continuación el detalle:

	2015	2014
	US\$	US\$
Mora no mayor de 60 días.	27,316	17,923
De 60 a 90 días.	4,598	11,328
Total Cuentas por cobrar en mora	31,914	29,251

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. La Compañía está expuesta al riesgo de liquidez, principalmente como resultado de sus cuentas de proveedores, préstamos financieros y con terceros. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación. A este objetivo se añade el mantener una posición de efectivo mínima.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

La Compañía evalúa periódicamente su posición de efectivo y observa que sus flujos de efectivo de actividades operativas sean suficientes para cubrir la totalidad de sus necesidades. La Compañía gestiona estas necesidades de liquidez mediante el control programado de los pasivos con proveedores y préstamos financieros y con terceros así como las provisiones de las entradas de caja. Los datos utilizados para el análisis de estos flujos de efectivo es consistente con el utilizado en el análisis de los vencimientos contractuales analizados abajo.

Las necesidades de liquidez se controlan en bandas de tiempo diferentes, en un día a día, y en base semana a semana, así como sobre la base de un presupuesto de 30 días de proyección. A largo plazo las necesidades de liquidez se planifican para 180 días y un período de 180 días en forma mensualizada. Se determinan las necesidades netas de efectivo en comparación con posibilidades de renegociación de créditos a fin de calcular el espacio para superávits o déficits. Este análisis muestra que los medios disponibles son suficientes durante el período de observación.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los pasivos financieros representados únicamente por proveedores comerciales tienen vencimientos contractuales que no superan los tres meses, préstamos con instituciones financieras y terceros.

	Corriente		No Corriente
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Más de 1 años
2014			
Acreeedores comerciales	8,753		
Instituciones Financieras	156,227	156,227	442,643
Préstamos con terceros			1,110,423
Préstamos con relacionadas			237,434
Total	164,980	156,227	1,790,501
2015			
Acreeedores comerciales	18,035		
Instituciones Financieras	156,227	355,461	130,189
Préstamos con terceros			1,690,270
Préstamos con relacionadas			192,434
Total	174,262	355,461	2,012,894

La Compañía considera que los flujos de efectivo procedentes de sus cuentas por cobrar comerciales y sus recursos existentes en activos financieros de corto plazo incluyendo efectivo (que se muestran en la nota 3.2) no serán los suficientes para cubrir los pasivos financieros a corto plazo por lo que la administración prevee:

- a) Renegociar con banco local para la ampliación del plazo del crédito.
- b) Renegociar sus préstamos con terceros con la renovación de dichos préstamos.

Riesgo de Mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado que incluye el riesgo de exposición al tipo de cambio, a las variaciones en la moneda extranjera y a la variación en otros precios de instrumentos financieros.

El riesgo específico tiene que ver con la tasa de interés en préstamos financieros y con terceros. Los préstamos se han pactado bajo una tasa de interés y tiempo de terminado. Si las tasas de interés bajan en el mercado, los pasivos son reajustados conforme las condiciones del instrumento. Al contrario si las tasas suben, el riesgo de no poder cubrir los préstamos aumenta.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Aunque no tan importantes, los potenciales cambios en el resultado del ejercicio y en el patrimonio ante variaciones porcentuales de un punto en la tasa de interés se muestran a continuación:

	Utilidad		Patrimonio	
	1%	-1%	1%	-1%
2015	-20,336	20,265	-13,483	13,436
2014	-18,736	18,706	-12,422	12,402

Valor razonable vs valor en libros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se considera similar a su valor en libros.

3.14 CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2015 y 2014 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Capital Social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014, comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

- a) Primordialmente, Comercializadora Ortiespinosa S.A. se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los arriendos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.
- b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

Más allá de estos dos objetivos primarios, el patrimonio reportado de la Compañía, sirve también como un parámetro pasivo de evaluación de la gestión gerencial, conjuntamente aplicado con parámetros activos como ventas y EBITDA (ganancias antes de intereses, impuestos depreciaciones y amortizaciones).

La Legislación ecuatoriana obliga a que de la utilidad disponible, luego de la apropiación de las reservas legales y facultativas se reparta como dividendos por lo menos el 50% de la utilidad, salvo acuerdo unánime de los accionistas.

El capital mínimo de las sociedades anónimas es US\$ 800. No existen otros requerimientos de capital mínimo, establecidos para Compañías anónimas en Ecuador, especialmente si como esta, no cotizan sus instrumentos de patrimonio o deuda en el mercado de valores. Tampoco existen requerimientos de capital mínimo que deban ser observados en cumplimiento de convenios con financistas, proveedores, clientes u otros. Ni la Compañía, ni sus accionistas han establecido una política que lleve a la determinación de un capital mínimo o determinado.

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

Utilidades retenidas

Los saldos a la fecha de transición incluyen la reserva legal constituida bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad. El detalle de la composición del saldo de utilidades retenidas se muestra a continuación:

		US\$
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2013		<u>174,885</u>
Resultados disponibles	174,485	
Reserva legal	400	
Más: Utilidad del ejercicio 2014		109,751
Menos: Pago de dividendos		(60,000)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2014		<u>224,636</u>
Resultados disponibles	224,236	
Reserva legal	400	
Más: Utilidad del ejercicio 2015		74,818
Menos: Dividendos Pagados		(10,000)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2015		<u>289,454</u>
Resultados disponibles	289,054	
Reserva legal	400	

Durante el año 2015 y 2014 no existieron movimientos en "otro ingreso integral".

3.15 INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos por arrendamientos operacionales ascienden para el año 2015 US\$ 545,123 (2014 US\$ 614.140)

Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la compañía con términos de arrendamiento entre 1 y 5 años, con una opción de renovarlo por común acuerdo de las partes. 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.

Los flujos que generará la compañía por concepto de contratos de arrendamiento, se detalla a continuación :

	2015	2014
	Pagos	Pagos
	Mínimos	Mínimos
	US\$	US\$
Un año	365,965	128,047
Entre un año y tres años	381,416	658,353
Más de tres años	37,865	126,172
Total Arrendamiento operacional	<u>785,246</u>	<u>912,572</u>

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2015

3.16 COSTOS DE OPERACIÓN Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	2015	2014
	US\$	US\$
Costos de Operación		
Mantenimiento y reparaciones	61,397	113,952
Servicios básicos(Agua, luz y teléfono)	8,079	13,281
Pólizas de Seguros	3,230	2,939
Monitoreo Seguridad	21,880	21,056
Depreciación Propiedades de Inversión	54,529	54,380
Total Costos de Operación	149,115	205,609
Gastos de Administración		
Sueldos y Beneficios	42,182	30,538
Comisiones de Terceros	11,040	
Honorarios	32,691	3,950
Arriendos	822	1,256
Depreciación	7,455	7,566
Impuestos y Contribuciones	35,556	36,272
Otros	4,068	13,436
Total Gastos de Administración	133,814	93,017

3.17 OTROS INGRESOS OPERACIONALES

	2015	2014
	US\$	US\$
Ingreso por Reposición de Gastos	7,872	16,098
Otros	3,723	79
Otros ingresos operacionales	11,595	16,178

3.18 INGRESOS Y GASTOS POR INTERESES Y OTRAS PARTIDAS FINANCIERAS

	2015	2014
	US\$	US\$
Ingresos financieros		
Intereses		544
Total ingresos financieros	-	544
Gastos financieros		
Intereses	177,853	191,472
Total gastos financieros	177,853	191,472
Total ingresos/gastos financieros neto	(177,853)	(190,928)

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2015

3.19 RECLASIFICACIONES CONTABLES

Para efectos de presentación de los estados financieros adjuntos bajo NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, la Administración de la Compañía efectuó las siguientes reclasificaciones de las cifras mantenidas en registros contables.

	Estados Financieros Reportados	Reclasificaci ones	Estados Financieros Adjuntos
	US\$	US\$	US\$
Otros Pasivos Financieros Corto Plazo	1,024,576	(1,024,576)	
Otros Pasivos Financieros Largo Plazo	237,434	1,024,576	1,262,010
Efecto de la reclasificación	1,262,010	-	1,262,010

3.20 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 22 de febrero de 2016, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.



Jorge Ortiz Cevallos
 Gerente General



Ximena Paredes
 Contadora General

