

ING. CAROL JORDA

Carola Jordá
Jornalista
12/12/2013

COMPAÑÍA SINVES S.A.

Quito, 03 de diciembre del 2013

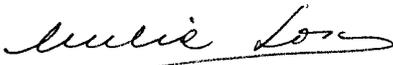
Economista
Viviana Lascano Castro
DIRECTORA DE CONTROL Y CONCURSO PREVENTIVO
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

SINV-2013-024

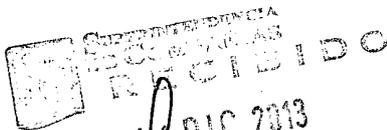
De mi consideración:

Cecilia Sosa Paredes, en mi calidad de Gerente General y por lo tanto Representante Legal de **COMPAÑÍA SINVES S.A.**, en alcance al trámite número 56717 ingresado el 26 de noviembre del 2013, adjunto sírvase encontrar la información original referente a las notas a los estados financieros de mi representada, dando cumplimiento a la observación realizada.

Saludos,



Sra. Cecilia Sosa Paredes
GERENTE GENERAL
COMPAÑÍA SINVES S.A.



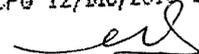
Srta. Bernarda Pareda O.
C.A.U. - QUITO

Recibido

2013-10-12
13:42

Av. González Suárez N27-317 y San Ignacio - Edificio Delta Piso 8
Teléfonos: 02-3228-450

DCCPO 12/DIC/2013 11:11



R

1 Entidad que reporta

Compañía Sinves S. A. (la "Compañía") es una compañía domiciliada en Ecuador y constituida el 21 de noviembre del 2008. El objeto social de la Compañía constituye la importación, exportación, comercialización, fabricación, ensamblaje por cuenta propia o de terceros, de todo tipo de bienes materiales, inmateriales o servicios, con o sin intermediarios.

Al 31 de diciembre del 2012 el principal accionista es la señora Cecilia Sosa Paredes.

2 Bases de preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera.

Para la Compañía estos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con las NIIF. La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" en la preparación de estos estados financieros.

En la nota 23 a los estados financieros separados, se provee una explicación de los efectos que la adopción de las NIIF tuvo sobre el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 y sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo previamente reportados por la Compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2011.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 8 de abril del 2012 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la misma.

b) Bases de contabilización de negocio en marcha

Los estados financieros separados han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, la que supone que la Compañía podrá cumplir con los plazos de pago de las obligaciones contraídas.

La Administración tiene expectativas razonables de que la Compañía tiene recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible.

c) Bases de medición

Los estados financieros separados han sido preparados bajo la base del principio de costo.

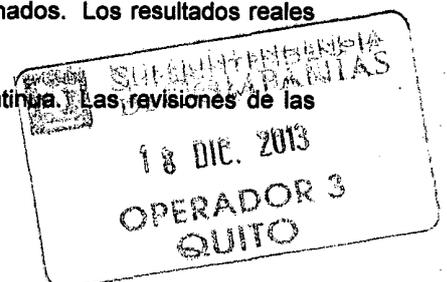
d) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros separados están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía.

e) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las



estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

3 Políticas contables significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

b) Instrumentos financieros

i Activos financieros no derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, La Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene como activos financieros no derivados las otras cuentas por cobrar:

a) Otras cuentas por cobrar

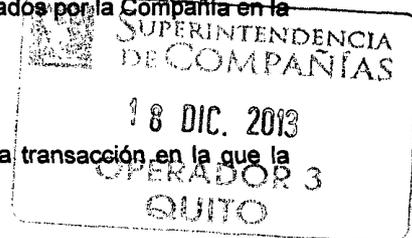
Las otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las otras cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

ii Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos en efectivo y depósitos a la vista con vencimientos originales de tres meses o menos desde la fecha de adquisición, que están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable y son usados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

iii Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la



Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene como pasivos financieros no derivados las obligaciones con terceros, las cuentas por pagar y otras

iv Capital social

Las acciones ordinarias, nominativas e indivisibles son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

c) Activos no corrientes mantenidos para la venta o distribución

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo, son clasificados como disponibles para la venta o distribución. Inmediatamente antes de esta clasificación, los activos, o elementos de un grupo para disposición, son revalorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía. A partir de ese momento, los activos, o grupos para disposición, son valorizados al menor entre el valor en libros y el valor razonable, menos el costo de venta. Cualquier pérdida por deterioro en un grupo para enajenación es primero asignada en la plusvalía, y luego en los activos y pasivos restantes en base a prorateo, excepto en el caso de que ninguna pérdida haya sido asignada a los inventarios, los activos financieros, los activos diferidos, los activos de beneficios a los empleados, las propiedades de inversión, vehículos, equipos y mobiliario, que siguen siendo valorizados según las políticas contables de la Compañía. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial de disponibles para la venta o distribución y con ganancias o pérdidas posteriores a la revalorización, son reconocidas en el resultado. Las ganancias no son reconocidas si superan cualquier pérdida por deterioro acumulativa.

d) Inventarios

Los inventarios son medidos al menor entre su valor en libros y el valor neto de realización. El costo de los inventarios se determina por el costo de adquisición, así como cualquier otro costo directamente atribuible a la adquisición de materiales, obras, servicios y cualquier otro en que se incurra para disponer de las existencias en su condición y ubicación actuales. Adicionalmente, costo de adquisición incluye de acuerdo con el tratamiento alternativo contemplado por la NIC 23 la capitalización de los costos por intereses de préstamos solicitados para la adquisición o construcción de los inventarios.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

e) Vehículos, equipos y mobiliario

i Reconocimiento y medición

Las partidas de vehículos, equipos y mobiliario son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Los vehículos y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Los programas de computación adquiridos, los cuales están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de esos equipos.

Cuando partes significativas de un elemento de vehículos, equipos y mobiliarios poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Cualquier ganancia o pérdida en la disposición de un componente de vehículos, equipos y mobiliarios (calculada como la diferencia entre el producto neto de la enajenación y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

ii Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en vehículos, equipos y mobiliarios son reconocidos en resultados cuando ocurren.

iii Depreciación

La depreciación de los elementos de vehículos, equipos y mobiliarios se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil para cada componente de los vehículos, equipos y mobiliarios.

Los elementos de vehículos, equipos y mobiliarios se deprecian desde la fecha en la cual están listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son: vehículos 5 años y equipos 10 años.

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

f) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso o abastecimiento de bienes o servicios o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se valorizan inicialmente al costo y posteriormente a valor razonable con cambios en resultados.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la Compañía incluye el costo de los materiales, la mano de obra directa, y cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para lo previsto.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el monto en libros del elemento) se reconoce en resultados.

g) Deterioro

i Activos financieros no derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si, existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel individual y colectivo, por lo que, las partidas por cobrar son agrupadas con características de riesgo similares para realizar el análisis. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales y compañías, considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se

revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

h) Provisiones

Las obligaciones asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

i) Reconocimiento de ingresos ordinarios y gastos

Prestación de servicios

Los ingresos por servicios de asesoría son reconocidos cuando el servicio ha sido prestado.

Costos y gastos

Los gastos son reconocidos en base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros. Los diversos componentes del gasto que constituyen el costo de los servicios prestados se reconocen al mismo tiempo que el ingreso ordinario derivado de la prestación del servicio.

j) Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses de los fondos invertidos. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos y las comisiones bancarias. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera de los activos y pasivos financieros son presentadas sobre una base neta como ingreso o costo financiero dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición neta de ganancia o pérdida.

k) Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El

impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. El activo por impuesto diferido es revisado en cada fecha de reporte y es reducido en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados

iii Exposición tributaria

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

4 Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF), nuevas y revisadas, han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2012 y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros.

<u>Norma</u>	<u>Asunto</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIC 1 (enmienda)	Presentación de partidas de otros ingresos integrales	1 de julio del 2012
NIIF 1 (enmienda)	Préstamos de gobierno	1 de enero del 2013
NIIF 7 (enmienda)	Revelación - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
NIC 19	Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIC 32 (enmienda)	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero del 2014
NIIF 9 (2009 y 2010)	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015

La Compañía no planea adoptar tempranamente estas normas y considera que ninguna norma o interpretación, nueva o revisada tendrá un efecto significativo en los estados financieros y sus operaciones.

5 Determinación de valores razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

a) Otras cuentas por cobrar

El valor razonable de deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas, se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición. Las cuentas por cobrar corrientes sin tasa de interés son medidos al monto de la factura original, si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento de reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

Los montos en libros de las otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

b) Pasivos financieros no derivados

El valor razonable, que se determina al momento de reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados en obligaciones con terceros, cuentas por pagar y otras se aproximan a su valor razonable con base a que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados en obligaciones con terceros, cuentas por pagar y otras se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	31 de diciembre del		1 de enero
	2012	2011	del 2011
Saldos bancarios en instituciones locales	64.223	1.786	1.491
Inversiones en entidades financieras locales	81.000	-	-
	<u>145.223</u>	<u>1.786</u>	<u>1.491</u>

7 Otras cuentas por cobrar

Un detalle de las otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Nota	31 de diciembre del		1 de enero
		2012	2011	del 2011
Partes relacionadas	16	122.393	-	-
Anticipos a proveedores y contratistas		26.062	290.000	-
Servicio de Rentas Internas		800	2.055	5.799
Pagos Anticipados y otras		871	1.572	1.633
		<u>150.126</u>	<u>293.627</u>	<u>7.432</u>

La exposición de la Compañía a los riesgos de crédito y las pérdidas por deterioro relacionadas con otras cuentas por cobrar, se encuentran reveladas en la nota 20.

8 Inventarios

Un resumen de los inventarios es como sigue:

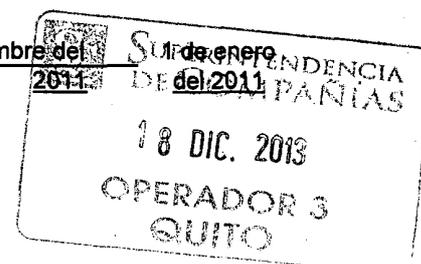
	31 de diciembre del		1 de enero
	2012	2011	del 2011
Terrenos	290.000	-	-
Obras en curso	608.779	-	-
	<u>898.779</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Las obras en curso corresponde a los costos acumulados incurridos en el desarrollo inmobiliario denominado "Imantag" que la Compañía se encuentra ejecutando sobre un lote de terreno de su propiedad ubicado en la parroquia Behalcázar de la ciudad de Quito. El proyecto comprende la construcción de 10 departamentos.

9 Inversiones

Un detalle de las inversiones es el siguiente:

	31 de diciembre del		1 de enero
	2012	2011	del 2011
Subsidiarias:			



Inmobiliaria Industrial Río Pacífico Inriopa S. A.	1.600.000	-	-
Inegrisa S. A.	557.312	-	-
Inmorigolino S. A.	17.300.000	-	-
Dinviajes S. A.	384.988	-	-
Estilmueble Cia. Ltda.	120.000	-	-
Dinsistemas Cia. Ltda.	18.105.000	-	-
	<u>38.067.300</u>	-	-
Otras:			
Quiamer	5.000	-	-
AIG Metropolitana	78.500	-	-
Corporación Favorita C. A.	-	45.000	-
	<u>83.500</u>	<u>45.000</u>	-
	<u>38.150.800</u>	<u>45.000</u>	-
Corriente	37.125.000	-	-
No corriente	<u>1.025.800</u>	<u>45.000</u>	-

Durante el 2012 la Compañía obtuvo el control de varias entidades mediante la adquisición de más del 50% de las acciones y participación de votos en estas entidades. Se estima que la toma de control en estas entidades permitirá el crecimiento económico de la Compañía en los distintos segmentos de operación adquiridos.

10 Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre del 2011 las propiedades de inversión por \$190,000 corresponde a un departamento del Edificio Aldrovandi ubicado en la ciudad de Quito y que se encuentra en arrendamiento, la fecha de vencimiento es en octubre del 2012. Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2011 la Compañía reconoció ingresos por \$4,800.

Durante el 2012, la Compañía clasificó la mencionada propiedad como un activo mantenido para la venta (nota 6).

11 Vehículos, equipos y mobiliario

Un detalle de los vehículos, equipos y mobiliario es el siguiente:

	Vehículos	Equipos de computación	Total
Costo:			
Saldos al 1 de enero del 2011	103.520	-	103.520
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>103.520</u>	<u>-</u>	<u>103.520</u>
Otras adquisiciones	-	851	851
Retiros	(49.107)	-	(49.107)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>54.413</u>	<u>851</u>	<u>55.264</u>
Depreciación:			
Saldos al 1 de enero del 2011	(12.077)	-	(12.077)
Depreciación del período	(20.704)	-	(20.704)
Retiros	-	-	-

Saldos al 31 de diciembre del 2011	(32.781)	-	(32.781)
Depreciación del período	(18.249)	(71)	(18.320)
Retiros y ajustes	22.917	-	22.917
Saldos al 31 de diciembre del 2012	(28.113)	(71)	(28.184)
Valor en libros:			
Al 1 de enero del 2011	91.443	-	91.443
Al 31 de diciembre del 2011	70.739	-	70.739
Al 31 de diciembre del 2012	26.300	780	27.080

12 Obligaciones con terceros

Un resumen de las obligaciones con terceros es el siguiente:

	Nota	31 de diciembre del 2012	2011	1 de enero del 2011
Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A. Partes relacionadas	16	250.938 331.589 582.527	- 336.600 336.600	- - -

Los plazos de vencimiento son los siguientes:

	2012	2013	
	582.527	-	-
	-	336.600	-
	582.527	336.600	-

La exposición de la Compañía a los riesgos de liquidez con obligaciones con terceros, se encuentran reveladas en la nota 20.

13 Cuentas por pagar y otras

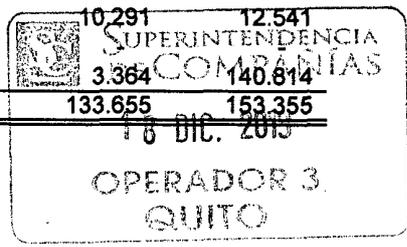
Un resumen es el siguiente:

	Nota	2012
Doctor Fidel Egas Grijalva Pichincha Holdings LLC	9	19.936.820 18.337.000 38.273.820

Los términos incluidos en los contratos de cesión de acciones establecen un plazo de 13 meses.

Un resumen de las otras cuentas por pagar es como sigue:

	Nota	31 de diciembre del 2012	2011	1 de enero del 2011
Anticipos recibidos de clientes		330.878	-	-
Fideicomiso Gonzalez Suarez		-	120.000	-
Servicio de Rentas Internas		19.457	10.291	12.541
Partes relacionadas	16	39	3.364	140.814
Otros		-	-	-
		350.374	133.655	153.355



Corriente	350.374	13.655	153.355
No corriente	-	120.000	-

La exposición de la Compañía a los riesgos de liquidez con cuentas por pagar y otras, se encuentran reveladas en la nota 20.

14 Impuesto a la renta

Gasto de impuesto a la renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste al impuesto a la renta corriente por \$19,397 (\$12,461 en el 2011).

Conciliación del gasto de impuesto a la renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 23% en el 2012 (24% en el 2011). La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa a la utilidad antes de impuesto a la renta	10.865	15.992
Más (menos):		
Cambio en política contable	-	(2.262)
Gastos no deducibles	6.449.641	1.425
Ingresos exentos	(6.441.109)	(2.694)
	<u>19.397</u>	<u>12.461</u>

15 Capital y Reservas

Capital acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de 1 cada una. El detalle de las acciones autorizadas, suscritas y pagadas a la fecha de los estados financieros es el siguiente:

	<u>31 de diciembre del</u>	<u>31 de diciembre del</u>	<u>1 de enero del</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Capital autorizado	1.600	1.600	1.600
Capital suscrito y pagado	800	800	800

Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9

de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo acreedor, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

16 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas es el siguiente:

a) Transacciones con partes relacionadas

	Año terminado el	
	31 de diciembre del	
	2012	2011
Dividendos ganados	27.965.000	-
Servicio Asesoría	75.000	-
Arrendamiento	4.200	4.800
Otros ingresos	155	-
Total operaciones de ingreso	28.044.355	4.800
Otros gastos	1.202	-
Total operaciones de gasto	1.202	-

b) Saldos con partes relacionadas

	Nota	31 de diciembre del		1 de enero del 2011
		2012	2011	
Préstamos con terceros:				
Señor Juan Pablo Egas Sosa	12	331.589	-	-
Otras cuentas por cobrar:				
Inmorigolino S. A.		106.442	-	-
Otros		15.951	-	-
	7	122.393	-	-
Otras cuentas por pagar				
Inmorigolino S. A.	13	39	-	-

17 Ingresos de las actividades ordinarias

Un detalle de los ingresos ordinarios son los siguientes:

	Año terminado el	
	31 de diciembre del	
	2012	2011
Servicios de asesoría	117.522	104.000
Arrendamientos	4.200	4.800
Total	121.722	108.800

18 Otros ingresos y otros gastos

Un detalle de los otros ingresos y otros gastos es el siguiente:

	Nota	Año terminado el 31 de diciembre del	
		2012	2011
Otros ingresos:			
Dividendos		27.979.337	1.453
Disposición de propiedades de inversión		25.000	-
Ganancia en venta de acciones		483	9.725
Retiro de vehículos, mobiliario y equipo	11	10.417	-
		<u>28.015.237</u>	<u>11.178</u>
Otros gastos:			
Pérdida en inversiones		28.023.056	-
Valor razonable		6.713	-
		<u>28.029.769</u>	<u>-</u>

19 Gastos por naturaleza

Un resumen de los gastos por naturaleza es como sigue:

	Nota	Año terminado el 31 de diciembre del	
		2012	2011
Depreciaciones y amortizaciones	11	18.320	20.704
Publicidad y propaganda		4.164	-
Otros		29.475	2.160
		<u>51.959</u>	<u>22.864</u>

20 Administración del Riesgo Financiero

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía:

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todo el personal involucrado entiende sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación se detallan los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía:

- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito

a) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

A continuación se resume en los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados::

31 de diciembre del 2012:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales				
		total	menos de 3 meses	entre 3 a 6 meses	entre 7 a 12 meses	Más de 12 meses
Obligaciones con terceros	582.527	583.276	583.276	-	-	-
Cuentas por pagar	38.624.194	38.293.316	4.366	15.130	38.293.316	-
Acreedores comerciales	6.548	6.548	6.548	-	-	-
	39.213.269	38.883.140	594.190	15.130	38.293.316	-

31 de diciembre del 2011:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales				
		total	menos de 3 meses	entre 3 a 6 meses	entre 7 a 12 meses	Más de 12 meses
Obligaciones con terceros	336.600	336.600	336.600	-	-	-
Otras cuentas por Pagar	133.655	133.655	13.655	-	-	120.000
	470.255	470.255	350.255	-	-	120.000

1 de enero del 2011

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales				
		total	menos de 3 meses	entre 3 a 6 meses	entre 7 a 12 meses	Más de 12 meses
Otras cuentas por pagar	153.355	153.355	153.355	-	-	-

b) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja o desempeño financiero de la Compañía.

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las otras cuentas por cobrar:

A continuación se presenta la máxima exposición al riesgo de crédito:

	Nota	31 de diciembre del		1 de enero
		2012	2011	del 2011
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	145.223	1.786	1.491
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	150.126	293.627	7.432
		<u>295.349</u>	<u>295.413</u>	<u>8.923</u>

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras cuya calificación es la siguiente:

Institución	Calificación	Calificador
Banco Pichincha S. A.	AAA-	BankWathRatings
Diners Club del Ecuador S. F.	AAA-	BankWathRatings

Otras cuentas por cobrar

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada deudor. Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la gerencia de la Compañía con base a su análisis no determinó deterioro en las otras cuentas por cobrar.

Administración de capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes de efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

	31 de diciembre del		1 de enero
	2012	2011	del 2011
Total pasivos	39.213.269	470.255	153.355
Menos efectivo y equivalente de efectivo	145.223	1.786	1.491
Deuda neta	<u>39.068.046</u>	<u>468.469</u>	<u>151.864</u>
Total patrimonio	<u>158.739</u>	<u>130.897</u>	<u>137.011</u>
Índice deuda-patrimonio ajustado	<u>246,11</u>	<u>3,58</u>	<u>1,11</u>

Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.786	-	1.786
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	293.627	-	293.627
Total activos corrientes	295.413	-	295.413
Propiedades de inversión	-	190.000	190.000
Propiedad, mobiliario y equipo	239.364	(168.625)	70.739
Inversiones	45.077	(77)	45.000
Total activos no corrientes	284.441	21.298	305.739
Total activos	579.854	21.298	601.152
Pasivos			
Corrientes - Otras cuentas por pagar	33.655	-	33.655
No corrientes- Otras cuentas por pagar	436.600	-	436.600
Total pasivos	470.255	-	470.255
Patrimonio			
Capital social	800	-	800
Reserva legal	2.759	-	2.759
Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Ganancias acumuladas	-	21.298	21.298
	106.040	-	106.040
Patrimonio, neto	109.599	21.298	130.897
Total pasivos y patrimonio, neto	579.854	21.298	601.152

b) Conciliación del patrimonio neto

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio neto de la Compañía al 1 de enero del 2011 (fecha de transición) y al 31 de diciembre del 2011 (fecha de estados financieros comparativos):

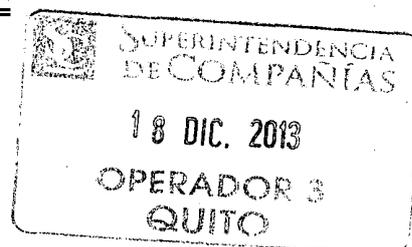
Ref.	2011	
	1 de enero	31 de diciembre
Patrimonio reportado según NEC	125.136	109.599
Ajustes por adopción de NIIF:		
Propiedad, mobiliario y equipo	1 11.875	21.375
Inversiones	2 -	(77)
		<u>11.875</u>
Patrimonio según NIIF	137.011	130.897

c) Estado de resultados integrales

A continuación se presenta la conciliación de la utilidad neta reportada en el estado de resultados integrales al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

Utilidad reportada según NEC	44.749
Ajustes por adopción de NIIF:	
Propiedad, mobiliario y equipo	1 9.500
Inversiones	2 (77)
	<u>9.423</u>
Utilidad reportada según NIIF	54.172

Explicación resumida de los ajustes por aplicación de las NIIF:



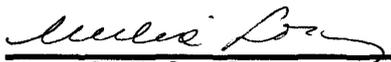
-
- 1 Propiedad, mobiliario y equipo: según NIIF, las propiedades en régimen de arrendamiento operativo deben ser clasificadas como propiedades de inversión y deben ser medidas por su valor razonable. En aplicación a este requerimiento, la Compañía procedió a reclasificar la propiedad respectiva y revertir la depreciación acumulada reconocida según las NEC.
 - 2 Inversiones: Según NEC la Compañía mantenía valoradas sus inversiones al costo. Según NIIF, el reconocimiento posterior de las inversiones debe ser por su valor razonable.

d) Estado de flujos de efectivo

No existen cambios significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

22 Hechos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 08 de abril del 2013, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2012, fecha del estado de situación financiera pero antes del 08 de abril del 2013, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros, de los cuales estas notas son parte integral.



Cecilia Sosa Paredes
Gerente General



Lorena Betancourt
Contadora

