

# **FIDEVAL S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2012 (con cifras comparativas del año 2011) e Informe de los Auditores Independientes

## **INDICE:**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros





**ACEVEDO & ASOCIADOS**

**AUDITORES Y ASESORES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

29 de marzo de 2013

A la Junta de Accionistas de  
FIDEVAL S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS:

### **Informe sobre los Estados Financieros**

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de FIDEVAL S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS al 31 de diciembre de 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuacion).****Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FIDEVAL S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS al 31 de diciembre de 2012, y el resultado integral de sus operaciones, los cambios de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

**Informe Sobre Otros Requisitos Legales y Normativos**

El informe de los auditores independientes sobre la información suplementaria de acuerdo a los requerimientos que establece la Ley de Mercado de Valores y las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, y el informe de cumplimiento de acuerdo a la normativa expedida para la prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos, se emiten por separado.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223



**GINDIER ACEVEDO A.**  
Socio-Director  
Licencia Profesional  
N° 21402



**FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 (con cifras comparativas del año 2011)**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	<u>31 de diciembre de</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	527,035	177,355
Cuentas por cobrar	4	2,004,521	1,579,820
Impuestos por cobrar	5	224,977	315,846
Otros activos corrientes		<u>53,996</u>	<u>16,706</u>
<b>Total activo corriente</b>		<b>2,810,529</b>	<b>2,089,727</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, muebles y equipo	6	260,340	277,450
Inversiones	7	432,660	380,000
Impuesto diferido		-	49,606
Otros activos		<u>4,147</u>	<u>5,863</u>
<b>Total activo no corriente</b>		<b>697,147</b>	<b>712,919</b>
<b>Total activo</b>		<b><u>3,507,676</u></b>	<b><u>2,802,646</u></b>
<b>Pasivo y patrimonio de los accionistas</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Sobregiros bancarios		37,515	11,344
Obligaciones financieras	8	125,647	101,487
Cuentas por pagar	9	941,268	461,548
Beneficios sociales	10	241,400	180,928
Impuestos por pagar	5	<u>610,883</u>	<u>688,231</u>
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1,956,713</b>	<b>1,443,538</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deuda a largo plazo	8	10,430	96,653
Jubilación patronal y desahucio	11	<u>131,347</u>	<u>96,147</u>
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>141,777</b>	<b>192,800</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>2,098,490</b>	<b>1,636,338</b>
Patrimonio de los accionistas, estado adjunto		<u>1,409,186</u>	<u>1,166,308</u>
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>3,507,676</u></b>	<b><u>2,802,646</u></b>

**Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros**

**FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS****Estado de Resultados Integral****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 (con cifras comparativas del año 2011)****(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<b>Año terminado el</b>	
		<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>Notas</b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Ingresos -			
Comisiones ganadas -			
Fideicomisos mercantiles		5,945,726	6,054,452
Estructuración negocios fiduciarios		90,950	52,050
Titularización		59,412	60,819
Encargos fiduciarios		<u>54,290</u>	<u>42,524</u>
Total comisiones ganadas		6,150,378	6,209,845
Intereses ganados		9,148	4,401
Otros ingresos		<u>42,052</u>	<u>19,536</u>
Total ingresos		<u>6,201,578</u>	<u>6,233,782</u>
Gastos -			
De personal		(1,538,665)	(1,266,056)
Comisiones, custodia y otros fideicomisos automotrices		(1,314,077)	(916,574)
Honorarios		(1,307,948)	(1,466,666)
Arrendamientos		(119,633)	(82,044)
Depreciaciones		(92,185)	(48,988)
Suministros y materiales		(83,323)	(55,978)
Impuestos, tasas y contribuciones		(59,066)	(27,141)
Gastos Fideicomiso Oro		(44,181)	(49,220)
Servicios y mantenimiento		(97,283)	(24,524)
Gastos financieros		(45,749)	(49,175)
Publicidad		(10,331)	(1,196)
Seguros		(7,928)	(5,778)
Administración de fideicomisos		(4,800)	(4,800)
Provisiones y amortizaciones		(5,456)	(29,492)
Custodia Fideicomiso Oro		-	(965,209)
Otros gastos administrativos		<u>(197,124)</u>	<u>(271,263)</u>
Total gastos		(4,927,749)	(5,264,104)
Utilidad antes de participación			
trabajadores e impuesto a la renta		1,273,829	969,678
Participación trabajadores	15	(191,074)	(145,452)
Impuesto a la renta	15	<u>(250,568)</u>	<u>(223,991)</u>
Resultado integral del año		<u>832,187</u>	<u>600,235</u>

**Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros**

**FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 (con cifras comparativas del año 2011)**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	396,000	92,809	77,264	369,941	936,014
Pago de dividendos	-	-	-	(369,941)	(369,941)
Resultado integral del año	-	-	-	600,235	600,235
Apropiación a reserva legal	-	60,532	-	(60,532)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2011	396,000	153,341	77,264	539,703	1,166,308
Pago de dividendos	-	-	-	(539,703)	(539,703)
Resultado integral del año	-	-	-	832,187	832,187
Ajuste reverso impuesto diferido	-	-	(49,606)	-	(49,606)
Apropiación a reserva legal	-	83,219	-	(83,219)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2012	396,000	236,560	27,658	748,968	1,409,186

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros

**FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS****Estado de Flujos de Efectivo****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 (con cifras comparativas del año 2011)**

(Expresado en dólares estadounidenses)

		<b>Año terminado el</b>	
		<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>Notas</b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		832,187	600,235
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo:			
Provisiones y amortizaciones		5,456	29,492
Depreciaciones		92,185	48,003
Provisión jubilación patronal y desahucio		35,200	47,170
Cambios en activos y pasivos de operación			
(Aumento) cuentas por cobrar		(430,157)	(513,058)
Disminución (aumento) en impuestos por cobrar		90,869	(142,754)
(Aumento) otros activos corrientes		(37,290)	(16,706)
Disminución (aumento) en impuesto diferido		49,606	(9,451)
Disminución otros activos no corrientes		1,716	17,016
Aumento de cuentas por pagar		479,720	55,967
Aumento (disminución) impuestos por pagar		(77,348)	224,096
Aumento beneficios sociales		<u>60,472</u>	<u>39,781</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>1,102,616</u>	<u>379,791</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
Aumento de inversiones		(53,603)	-
Adquisición de propiedad, muebles y equipo		<u>(74,132)</u>	<u>(183,249)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(127,735)</u>	<u>(183,249)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>			
Ajuste reverso activo por impuesto diferido		(49,606)	-
Aumento (disminución) sobregiros bancarios		26,171	(3,348)
(Disminución) aumento obligaciones bancarias		(62,063)	126,711
Dividendos pagados		<u>(539,703)</u>	<u>(369,941)</u>
Efectivo utilizado en actividades de financiación		<u>(625,201)</u>	<u>(246,578)</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		349,680	(50,036)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3	<u>177,355</u>	<u>227,391</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u>527,035</u>	<u>177,355</u>

**Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros**

**FIDEVAL S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**  
**Notas a los estados financieros**  
**Año terminado el 31 de diciembre de 2012 (con cifras comparativas del**  
**año 2011)**  
(Expresadas en dólares estadounidenses)

**(1) Operaciones**

FIDEVAL S.A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, fue constituida en el Ecuador el 29 de julio de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de agosto de 1994 bajo el nombre de Invescorpvalores S.A. Casa de Valores. Con fecha 12 de agosto de 1998 cambió a su denominación actual.

Su objeto social, es administrar negocios fiduciarios, como agente de manejo y emisor de procesos de titularización y fondos de inversión internacionales, definidos en la Ley de Mercado de Valores; actuar como emisores de procesos de titularización; y, representar fondos internacionales de inversión.

La Compañía está sujeta a la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, la normatividad dictada por el Consejo Nacional de Valores, la Ley de Compañías, sus estatutos y a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

A la fecha, se encuentra en proceso de aprobación de la Superintendencia de Compañías la fusión por absorción de la Administradora FONDOSPICHINCHA S.A., con FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, siendo esta última la empresa absorbente.

La Compañía está domiciliada en la ciudad de Quito, República del Ecuador, en la Av.12 de Octubre y Francisco Salazar, Edificio Plaza 2000 planta baja.

**(2) Resumen de las Principales Políticas Contables**

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

**(a) Preparación de los estados financieros**

La Compañía lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de los negocios fiduciarios administrados por ésta.

Los registros contables de la Compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal y unidad de cuenta de la República del Ecuador.

La Compañía registra sus operaciones de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las cuentas por cobrar y por pagar que se presentan al costo amortizado; y los beneficios post empleo de largo plazo que son valorizados con base a métodos actuariales.

Esta presentación de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

**(b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y sus equivalentes son definidos como el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

**(c) Activos y pasivos financieros**

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son pasivos financieros que representan obligaciones contractuales de origen comercial de entregar efectivo en el futuro que están basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

**(d) Propiedad, muebles y equipo**

Son presentados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y posibles pérdidas por deterioro. La Compañía decidió aplicar la opción de utilizar el costo atribuido. Las mejoras significativas son capitalizadas y las reparaciones y mantenimiento menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación, calculada mediante el uso del método de línea recta, es cargada a las operaciones tomando como base la vida útil estimada de los activos, según los siguientes porcentajes anuales: edificios 5,00%, maquinaria, muebles y enseres y equipos de oficina 10,00%, equipos de computación y software 33,33% y vehículos 20,00%.

Los valores de la propiedad, muebles y equipo y otros activos no financieros son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe deterioro en su valor. Si existe deterioro, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación.

**(e) Ingresos por comisiones**

La Compañía cobra una comisión por la administración de los fideicomisos que administra, la cual es pagada por los fideicomitentes con base a los acuerdos contractuales entre las partes. Estas comisiones son reconocidas mensualmente en los resultados sobre la base del devengado. Las comisiones sólo se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la Compañía. Cuando surge alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo por cobrar, la cantidad incobrable se reconoce como un gasto. Las comisiones por cobrar se presentan como parte de las cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

**(f) Gastos**

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados conforme se reciben los respectivos bienes y servicios.

### **(g) Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta se calcula mediante la tarifa de impuesto del 23% (24% en el ejercicio 2011).

### **(h) Beneficios sociales**

Los beneficios sociales de corto plazo están definidos en el Código del Trabajo e incluyen principalmente la décimo tercera remuneración, décimo cuarta remuneración, fondos de reserva y vacaciones, los cuales son reconocidos en resultados a la medida que el servicio sea proveído.

Con base en las disposiciones del Código del Trabajo, la Compañía está obligada a reconocer anualmente en beneficio de sus trabajadores el 15% de las utilidades líquidas, basada en la declaración del impuesto a la renta. El cálculo se hace previamente a cualquier determinación que decidiere en forma legal o estatutaria, sobre formación o incremento de reservas, impuesto a la renta, dividendos o cualquier otra determinación especial que se contempla en las disposiciones legales vigentes.

Las indemnizaciones por terminación o cese de la relación laboral en el caso de despidos intempestivos, son reconocidas en resultados en el ejercicio en el que se finiquita la relación contractual.

### **(i) Jubilación patronal y desahucio**

Desahucio.- El Código del Trabajo señala que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Con base al estudio actuarial realizado por un perito independiente, la Compañía a partir del ejercicio 2012 ha iniciado el registro de esta reserva con cargo a los resultados del año.

Jubilación patronal.- El estudio actuarial de jubilación patronal fue calculado y contabilizado conforme a la NIC-19. La cobertura y participación es de todos aquellos empleados permanentes que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración. De acuerdo con el Código del Trabajo es beneficiario del plan aquel trabajador que tenga 25 años de servicio continuo o interrumpido, sin condición de edad. En el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años, y menos de veinte y cinco años de trabajo, continuada o ininterrumpidamente, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficio de jubilación patronal está definida en el Código del Trabajo y está basada en el estudio actuarial realizado por un perito independiente debidamente calificado mediante la aplicación del método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado.

Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de esos beneficios.

Esas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión. El costo de la jubilación patronal se carga a cada período fiscal en función del aumento en la antigüedad y en los sueldos de los trabajadores que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración actuarial.

El pago de la jubilación patronal determina que es un Plan de Beneficio Definido; por lo que en el cálculo actuarial se estiman los sueldos futuros a la edad de

jubilación, aplicando la respectiva probabilidad de llegar activo, para determinar la pensión de jubilación patronal que se pagará en forma vitalicia al jubilado. El monto total de este beneficio expresado en valor actual al cierre del estado de situación financiera y que consta en el pasivo (reserva) es la provisión así establecida a esa misma fecha.

La obligación neta es calculada de manera independiente para cada empleado, estimando el monto del beneficio futuro adquirido a cambio de su servicio durante el período actual y períodos previos, y es descontada para determinar su valor presente.

Las principales hipótesis actuariales utilizadas para determinar la obligación proyectada al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fueron las siguientes:

La hipótesis actuarial sobre experiencia de mortalidad está basada en la tabla de mortalidad publicada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) en el 2002. La hipótesis actuarial de tasa de descuento considerada se estableció en función de los bonos del gobierno nacional emitidos en mayo 2010 con vencimiento a 12 años.

### (3) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Caja	200	100
Depósitos en cuenta corriente	43,290	177,255
Depósitos en cuenta de ahorros	<u>483,545</u>	<u>-</u>
	<b><u>527,035</u></b>	<b><u>177,355</u></b>

### (4) Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Comisiones por cobrar	615,569	541,871
Anticipos de honorarios	585,413	237,330
Accionistas	234,838	450,000
Proyecto Casa de Campo	226,772	206,076
Deudores varios	194,225	35,997
Documentos por cobrar	162,800	162,800
Personal	70,113	33,565
Otros	4,000	4,000
Provisión para cuentas incobrables	<u>(89,209)</u>	<u>(91,819)</u>
	<b><u>2,004,521</u></b>	<b><u>1,579,820</u></b>

Anticipo de honorarios: Corresponde a anticipo de honorarios a uno de los administradores de la Compañía que van ser devengados durante el año 2013.

Cuentas por cobrar accionistas: Las cuentas por cobrar a accionistas corresponden a anticipos de beneficios sobre los cuales la Compañía realizó la respectiva retención en la fuente.

Proyecto Casa de Campo: Corresponde a valores desembolsados por cuenta del proyecto inmobiliario que se van a liquidar una vez terminado el mismo.

Documentos por cobrar: Corresponden a un pagaré recibido por cuenta del Sr. Bernardo Uribe cuya recuperación se producirá en los primeros meses del 2013.

Deudores varios: Incluye principalmente: anticipo entregado al proveedor ARCIS para adecuaciones de oficinas por US\$100,000, e interés por cobrar generados en préstamos a terceros por US\$ 40,641.

Durante el año 2012 y 2011, el movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue como sigue:

	<b><u>31 de diciembre de</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Saldo al inicio del año		91,819	91,584
Más- Provisión		-	235
Menos- Reversiones		<u>(2,610)</u>	-
Saldo al final del año		<b><u>89,209</u></b>	<b><u>91,819</u></b>

#### **(5) Impuestos por Cobrar y Pagar**

Un resumen de impuestos por cobrar es como sigue:

	<b><u>31 de diciembre de</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Crédito tributario impuesto a la renta		106,960	179,803
Crédito tributario impuesto al valor agregado		<u>118,017</u>	<u>136,043</u>
		<b><u>224,977</u></b>	<b><u>315,846</u></b>

Un resumen de impuestos por pagar es como sigue:

	<b><u>31 de diciembre de</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Impuesto a la renta		250,568	218,910
IVA en ventas		61,956	47,065
Retenciones de impuesto a la renta		174,314	288,544
Retenciones a empleados por impuesto a la renta		15,039	14,436
Retenciones de IVA		<u>109,006</u>	<u>119,276</u>
		<b><u>610,883</u></b>	<b><u>688,231</u></b>

## (6) Propiedad, Muebles y Equipo

El movimiento de propiedad, muebles y equipo es como sigue:

<u>Tipo de bien</u>	<u>2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>2012</u>
Costo -				
Edificios	52,660	-	(52,660)	-
Muebles y equipos de oficina	60,416	4,480	(1,165)	63,731
Equipos de computación	110,291	123,476	-	233,767
Vehículos	<u>200,245</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200,245</u>
Subtotal	423,612	127,956	(53,825)	497,743
Depreciación acumulada -				
Edificios	(3,072)	(1,755)	-	(4,827)
Muebles y equipos de oficina	(20,709)	(4,944)	(388)	(26,041)
Equipos de computación	(83,667)	(44,105)	-	(127,772)
Vehículos	<u>(38,714)</u>	<u>(40,049)</u>	<u>-</u>	<u>(78,763)</u>
Subtotal	<u>(146,162)</u>	<u>(90,853)</u>	<u>(388)</u>	<u>(237,403)</u>
Total	<u>277,450</u>	<u>37,103</u>	<u>(54,213)</u>	<u>260,340</u>

## (7) Inversiones

Un resumen de las inversiones es como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Local comercial Unicornio	52,660	-
Derechos inmuebles Lomas de Cumbayá	<u>380,000</u>	<u>380,000</u>
	<b><u>432,660</u></b>	<b><u>380,000</u></b>

Derechos inmuebles Lomas de Cumbayá.- Corresponde al patrimonio autónomo por US\$ 380.000 del Fideicomiso "Lomas de Cumbayá" constituido el 30 de septiembre de 2004, del cual la Compañía posee el 100% de los derechos fiduciarios.

Local comercial Unicornio.- Corresponde a local comercial de propiedad de la Compañía, sobre el cual la Administración inició el proceso de venta. Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía recibió US\$ 48.000 producto de la venta del inmueble, que se encuentran registrados como anticipos recibidos.

## (8) Obligaciones financieras

Un resumen de las obligaciones financieras es como sigue:

31 de diciembre de 2012 -

<u>Banco</u>	<u>Pichincha</u>	<u>Promerica</u>	<u>Rumiñahui</u>	<u>Solidario</u>	<u>Total</u>
Corto plazo	8,677	32,256	58,661	26,053	125,647
Largo plazo	-	-	10,430	-	10,430
Total	<b><u>8,677</u></b>	<b><u>32,256</u></b>	<b><u>69,091</u></b>	<b><u>26,053</u></b>	<b><u>136,077</u></b>

31 de diciembre de 2011 -

<u>Banco</u>	<u>Pichincha</u>	<u>Proamerica</u>	<u>Rumiñahui</u>	<u>Capital</u>	<u>Total</u>
Corto plazo	6,658	60,831	24,896	9,102	101,487
Largo plazo	-	-	96,653	-	96,653
Total	<b><u>6,658</u></b>	<b><u>60,831</u></b>	<b><u>121,549</u></b>	<b><u>9,102</u></b>	<b><u>198,140</u></b>

Estos préstamos devengan tasas de interés anuales que oscilan entre 8,92% y el 15,20% (11,20% y 15,20% en 2011) y vencen durante el 2013 excepto el crédito del Banco Rumiñahui que vence en febrero de 2014.

## (9) Cuentas por Pagar

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Préstamos de mutuo	340,500	224,133
Fondospichincha S.A.	201,353	-
Proveedores	311,218	168,648
Anticipos recibidos	88,197	63,083
Otras	-	5,684
	<b><u>941,268</u></b>	<b><u>461,548</u></b>

Préstamos de mutuo.- Corresponde al principal e intereses de operaciones de mutuo que la Compañía mantiene con el Sr. Oswaldo Vallejo cuyo saldo de capital al 31 de diciembre de 2012 era de US\$113.427 (US\$ 216.973 en el 2011) que será cancelado en su totalidad en los primeros meses del 2013; y, préstamo de la compañía Montemar por US\$ 200.000 con vencimiento en junio de 2013. Estos préstamos devengan una tasa de interés anual del 12%.

## (10) Beneficios Sociales

Un resumen de beneficios sociales es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Participación trabajadores en las utilidades	191,074	145,452
Beneficios sociales	17,299	13,710
Obligaciones con el IESS	<u>33,027</u>	<u>21,766</u>
	<u><b>241,400</b></u>	<u><b>180,928</b></u>

## (11) Jubilación Patronal y Desahucio

El desglose de jubilación patronal y desahucio es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Jubilación patronal	120,825	96,147
Desahucio	<u>10,522</u>	-
	<u><b>131,347</b></u>	<u><b>96,147</b></u>

Los movimientos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Jubilación patronal -		
Saldo al inicio del año	96,147	48,977
Registro provisión del año	<u>24,678</u>	<u>47,170</u>
Saldo al final del año	<u><b>120,825</b></u>	<u><b>96,147</b></u>
Desahucio -		
Saldo al inicio del año	-	-
Registro provisión del año	<u>10,522</u>	-
Saldo al final del año	<u><b>10,522</b></u>	-
Total jubilación patronal y desahucio	<u><b>131,347</b></u>	<u><b>96,147</b></u>

## (12) Capital Social

El capital social de la Compañía está dividido en 396.000 acciones comunes totalmente pagadas con valor nominal de US\$ 1 cada una.

## (13) Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que las sociedades anónimas deben transferir a una reserva legal el diez por ciento de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. Esta reserva no está sujeta a distribución, sin embargo puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas.

#### (14) Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF

La cuenta de Resultados Acumulados por Adopción por Primera Vez de las NIIF mantiene un saldo acreedor al 31 de diciembre de 2012 de US\$ 27.658. De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor en esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### (15) Impuesto a la Renta

El detalle de las conciliaciones de impuesto a la renta preparadas por la Compañía es el siguiente:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Utilidad contable antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	1,273,829	969,678
Menos: 15% participación trabajadores	191,074	145,452
Más: gastos no deducibles locales	88,994	143,149
Menos: deducción por contratación de discapacitados	<u>(82,325)</u>	<u>(55,249)</u>
Utilidad gravable	1,089,424	912,126
Tarifa del 23% (24%) impuesto a la renta	250,568	218,910
Impuesto a la renta diferido	-	<u>5,081</u>
Total impuesto a la renta	250,568	223,991
Menos: anticipo pagado	-	18,457
Menos: retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	48,250	53,346
Menos: retenciones por dividendos anticipados	<u>58,709</u>	<u>108,000</u>
Impuesto a la renta a pagar	<b><u>143,609</u></b>	<b><u>44,188</u></b>

#### (16) Patrimonio Neto de los Negocios Fiduciarios Administrados Registrados en Cuentas de Orden

El resumen de los patrimonios netos de los negocios fiduciarios administrados por la Compañía registrados en cuentas de orden al 31 de diciembre de 2012 y 2011 comprende:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Negocios fiduciarios -		
Fideicomisos de administración	370,146,498	186,541,756
Fideicomisos inmobiliarios	78,690,357	62,803,687
Fideicomisos de titularización	42,726	21,132
Fideicomisos de garantía	<u>1,241,978,390</u>	<u>999,789,541</u>
	<b><u>1,690,857,971</u></b>	<b><u>1,249,156,116</u></b>

Cada negocio fiduciario administrado, tiene un patrimonio independiente de la Fiduciaria, llevando una contabilidad independiente para cada uno de ellos.

Las actividades de la Fiduciaria son de medio y no de resultado, por lo tanto, no garantiza que se cumpla el objetivo de los negocios fiduciarios.

### **(17) Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión del informe, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.