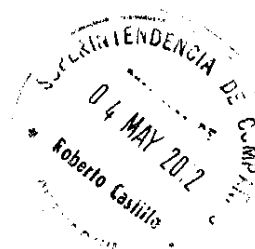


INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	8



PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidades 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 (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas 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 las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.** al 31 de diciembre de 2011, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de asunto

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos se incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero de 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre los estados financieros de la compañía se describen en la Nota 3.

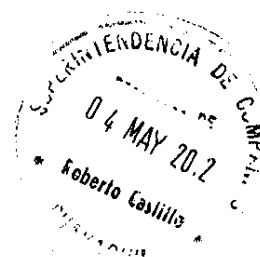
PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

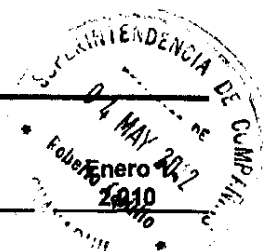
SC- RNAE 236



CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

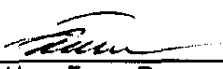
30 de marzo de 2012
Guayaquil – Ecuador

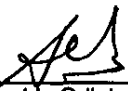


INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

		Diciembre 31,	
	Notas	2,011	2,010
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo		899,262	501,764
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	1,289,434	575,324
Inventarios	6	60,614	63,410
Activo por impuestos corrientes	11	-	-
Gastos anticipados		35,804	32,201
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2,285,114	1,172,699
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad y equipo	7 y 17	19,180,035	18,518,884
Inversiones en acciones	8	458,390	458,393
Otros activos		174	174
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		19,638,599	18,977,451
TOTAL ACTIVOS		21,923,713	20,150,150
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos bancarios	9	226,673	439,861
Proveedores y otras cuentas por pagar	10	628,441	118,061
Pasivo por impuestos corrientes	11	120,873	133,568
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		975,987	691,490
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos bancarios a largo plazo	9	1,300,000	1,526,673
Préstamos de compañías relacionadas	16	2,585,234	1,701,571
Pasivo por impuesto diferido	11	454,168	506,904
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES:		4,339,402	3,735,148
TOTAL PASIVOS		5,315,390	4,426,638
PATRIMONIO			
Capital suscrito	12	1,600,000	1,600,000
Aporte de accionistas para futura capitalización	13	1,000,000	1,000,000
Reserva legal	14	327,200	247,500
Resultados acumulados	15	13,681,123	12,876,012
TOTAL PATRIMONIO		16,608,323	14,996,800
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		21,923,713	20,150,150

Ver notas a los estados financieros


 Sr. Hans Forrer Ruegg
 Gerente General


 Sr. Freddy Grijalva S.
 Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Diciembre 31,	
		2,011	2,010
INGRESOS:			
Arrendamiento operativo		1,848,675	1,783,512
Intereses ganados		43,219	17,128
Dividendos recibidos	8	-	49,100
Ganancia en venta de propiedad		272,427	
Otros		19,619	19,024
		<u>2,183,940</u>	<u>1,868,764</u>
GASTOS:			
Seguros		44,337	44,229
Impuestos y contribuciones		41,686	32,806
Depreciación	7	506,413	453,639
Intereses pagados		259,809	267,772
Otros servicios		102,490	67,421
Otros		139,178	36,256
		<u>1,093,913</u>	<u>902,123</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,090,027	966,641
Impuesto a la renta	11	<u>205,216</u>	<u>239,930</u>
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		<u>884,811</u>	<u>726,711</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General
Sr. Freddy Grijalva S.
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo reexpresado al 1 de enero de 2010	15	1,600,000	1,000,000	168,300	12,228,500	14,996,800
Apropiación		-	-	79,200	(79,200)	-
Resultado integral del año		-	-	-	726,711	726,711
Saldo al 31 de diciembre de 2010	15	<u>1,600,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>247,500</u>	<u>12,876,012</u>	<u>15,723,512</u>
Apropiación		-	-	79,700	(79,700)	-
Resultado integral del año		-	-	-	884,811	884,811
Saldo al 31 de diciembre de 2011	15	<u><u>1,600,000</u></u>	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>327,200</u></u>	<u><u>13,681,123</u></u>	<u><u>16,608,323</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General

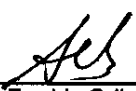
Sr. Freddy Grijalva S.
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		1,749,310	1,752,459
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(210,541)	(126,704)
Impuesto a la renta pagado		(269,279)	(277,351)
Dividendos recibidos		-	49,100
Intereses pagados		(159,972)	(267,772)
Intereses recibidos		43,219	17,128
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1,152,737</u>	<u>1,146,860</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedad y equipos		(1,215,123)	(1,200,853)
Préstamo a compañía relacionada		(500,000)	100,000
Venta de propiedad y equipos		47,560	-
Inversiones en acciones		3	(407,165)
Otros		468,520	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	7	<u>(1,199,040)</u>	<u>(1,508,018)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Pago de préstamos bancarios	9	(439,861)	(1,299,140)
Préstamos de compañías relacionadas	16	883,663	1,540,892
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>443,802</u>	<u>241,752</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO		397,499	(119,406)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>501,764</u>	<u>621,170</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>899,263</u>	<u>501,764</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General

Sr. Freddy Grijalva S.
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,090,027	966,641
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	7	506,413	453,640
Impuesto a la renta diferido	11	(52,736)	(23,342)
		<u>1,543,704</u>	<u>1,396,939</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(214,110)	(47,596)
Disminución (aumento) en inventarios		2,796	(909)
Aumento en gastos anticipados		(3,603)	(663)
Disminución en otros activos		-	408
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		41,860	56,557
Disminución en pasivos por impuestos corrientes		(217,911)	(257,877)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1,152,737</u>	<u>1,146,860</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General

Sr. Freddy Grijalva S.
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 17 de Octubre de 1969 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Octubre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a Compañías Relacionadas para el funcionamiento de almacenes de atención al público, oficinas y bodegas.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros de INMOBILIARIA HELVETIA S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

Incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales son los valores adeudados por los clientes por los arriendos facturados en el curso normal de los negocios.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro de valor que se carga a los resultados del año.

2.4 Inventarios.

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable el que resulte menor. El costo se determina utilizando el método del costo promedio.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de ventas variables que apliquen.

2.5 Gastos pagados por anticipado.

Representa las primas de seguros menos la correspondiente amortización con cargo a los resultados del año en el plazo de los contratos y se presentan al costo histórico.

2.6 Propiedad y equipo.

Los terrenos y edificios existentes al 1 de enero de 2010, fecha de transición a las NIIF, han sido ajustados al costo atribuido, en base a un avalúo ajustado en esa fecha practicado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, utilizando las siguientes años:

Edificaciones	4 – 50 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos e instalaciones	10 años
Equipos de computación	3 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor de los activos.

2.7 Activos financieros

2.7.1 Clasificación

La gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en su reconocimiento inicial, bajo la categoría de:

Préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

El efectivo, las cuentas por cobrar caen dentro de esta categoría de instrumentos financieros

2.7.2 Reconocimiento y medición

Los préstamos y las cuentas por cobrar se registran a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

2.8 Proveedores y otras cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.9 Impuestos.

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

2.9.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (25% en 2010) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.9.2 Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

2.11 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo los requeridos o permitidos por alguna norma.

2.13 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2013
NIIF10	Estados Financieros consolidados	1 de enero 2013
NIIF11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
NIIF12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	1 de enero 2013
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de Items en otro resultado integral	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 12	Impuestos diferidos – recuperación de activos subyacentes	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013
NIC 27 (revisada en el 2011)	Estados financieros separados	1 de enero 2013
NIC 28 (revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2014

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Modificaciones NIIF 7	Información a revelar – Compensación activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2013
Modificaciones NIIF 9 / 7	Fecha de vigencia obligatoria de la NIIF 9 e información a revelar de transición	1 de enero 2015

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

De acuerdo a la Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF en el 2011. Hasta el año terminado en el 2010 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2010 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2011.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF. La fecha de transición es el 1 de enero de 2010. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

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

3.1 Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2010

	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
Total patrimonio según NEC	8.538.784	7.742.044
Ajustes por la conversión a NIIF		
Reavalúo de terreno	5.417.487	5.417.487
Reavalúo de edificaciones	2.367.515	2.367.515
Depreciación del año	(93.370)	-
Efectos fiscales de los ajustes	(506.904)	(530.246)
Subtotal	<u>7.184.728</u>	<u>7.254.756</u>
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>15.723.512</u>	<u>14.996.800</u>

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF

Ajuste de terrenos y edificaciones

La compañía decidió utilizar la revaluación para medir sus terrenos y edificaciones por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido.

El valor razonable se lo obtuvo mediante un avalúo realizada por un perito calificado por la Superintendencia de compañías. Los métodos utilizados fueron terrenos por el método comparativo y para la construcción el método de reposición. El Superávit por revaluación se registró con crédito a la cuenta resultados por adopción de NIIF.

Reconocimiento de impuesto diferido

Los ajustes en los activos generados por la aplicación de NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivo por impuesto diferido y una disminución en la cuenta resultados por adopción de NIIF.

Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2010

No existen diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

4 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2011, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Impuesto a la renta

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta.

Existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 31, 2,011	2,010	Enero 1, 2,010
Compañías relacionadas (Nota 16)	1,188,948	569,964	619,887
Anticipo a proveedores	-	3,838	-
Otras	100,486	1,522	358
	<u>1,289,434</u>	<u>575,324</u>	<u>620,245</u>

6 - INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 2011, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en proceso.

7 - PROPIEDAD Y EQUIPO

	12-31-2010	Adiciones	Transfer / Venta	12-31-2011
Terrenos	7,496,516		(6,852)	7,489,664
Edificaciones	10,942,571		1,492,574	12,435,145
Muebles y enseres	38,052	165		38,217
Equipos e instalaciones	427,309		(41,594)	385,715
Equipos de computación y software	3,037	585		3,622
Obras en proceso	398,244	1,214,373	(1,493,258)	119,359
Sub-total	19,305,729	1,215,123	(49,130)	20,471,722
Depreciación acumulada	(786,845)	(506,413)	1,572	(1,291,687)
	<u>18,518,884</u>	<u>708,710</u>	<u>(47,558)</u>	<u>19,180,035</u>

	1-1-2010	Adiciones	Transferencias	12-31-2010
Terrenos	7,473,015	23,501		7,496,516
Edificaciones	9,171,343	702,232	1,068,996	10,942,571
Muebles y enseres	28,906	9,146		38,052
Equipos e instalaciones	338,680	88,629		427,309
Equipos de computación y software	1,505	1,532		3,037
Obras en proceso	1,091,427	375,813	(1,068,996)	398,244
Sub-total	18,104,876	1,200,853	-	19,305,729
Depreciación acumulada	(333,205)	(453,640)		(786,845)
	<u>17,771,671</u>	<u>747,213</u>	<u>-</u>	<u>18,518,884</u>

Al 31 de Diciembre, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	Diciembre 31, 2,011	2,010	Enero 1, 2,010
Edificaciones	212,427	65,804	65,804
Muebles, enseres y equipos	43,305	40,396	40,396
	<u>255,732</u>	<u>106,200</u>	<u>106,200</u>

8 - INVERSIONES EN ACCIONES

	2,011			
	Valor Costo	Valor Libros	% de Participación	Valor Patrimonial
Asociadas				
Envases, Tambores Nacionales C.A. (1)	455,890	455,890	29.00	743,748
Swissoil del Ecuador S.A.	2,500	2,500	2.50	310,352
	<u>458,390</u>	<u>458,390</u>		<u>1,054,100</u>

	2,010			
	Valor Costo	Valor Libros	% de Participación	Valor Patrimonial
Asociadas				
Envases, Tambores Nacionales C.A. (1)	455,890	455,890	29.00	670,120
Swissoil del Ecuador S.A.	2,500	2,500	2.50	193,308
Fumiagro S.A.	3	3		
	<u>458,393</u>	<u>458,393</u>		<u>863,428</u>

(1) Dividendos recibidos por \$49.100 en 2010 incluidos en otros ingresos.

9 - PRÉSTAMOS BANCARIOS

	Diciembre 31, 2,011	Diciembre 31, 2,010	Enero 1, 2,010
EFG Bank Zurich			
Préstamos con vencimientos en junio de 2011 e intereses del 9,3% y 6,5%.	-	-	1,300,000
Préstamo con vencimiento en junio de 2013 e intereses del 9,3%.	1,300,000	1,300,000	-
Banco Internacional			
Préstamo con pagos mensuales hasta mayo de 2012 e interés reajutable del 8,22%. (7,76% en 2010)	152,697	501,337	1,115,674
Préstamo con pagos mensuales hasta septiembre de 2012 e interés reajutable de 8,08%. (8,48% en 2010)	73,976	165,197	850,000
	<u>1,526,673</u>	<u>1,966,534</u>	<u>3,265,674</u>
Menos vencimiento corriente	<u>(226,673)</u>	<u>(439,861)</u>	<u>(667,900)</u>
	<u>1,300,000</u>	<u>1,526,673</u>	<u>2,597,774</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	Diciembre 31, 2,011	Diciembre 31, 2,010	Enero 1, 2,010
2011	-	-	2,112,529
2012	-	226,673	485,245
2013	1,300,000	1,300,000	-
	<u>1,300,000</u>	<u>1,526,673</u>	<u>2,597,774</u>

La compañía registró gastos de interés por \$157.935 (\$207.021 en 2010) en relación con los préstamos pagados durante el año.

10 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31, 2,011	2,010	Enero 1, 2,010
Compañías relacionadas (Nota 16)	102,972	59,698	50,051
Anticipos recibidos	468,520	-	-
Intereses por pagar	-	2,765	-
Otras	56,949	55,598	11,453
	<u>628,441</u>	<u>118,061</u>	<u>61,504</u>

11 - IMPUESTOS

	Diciembre 31, 2,011	2,010	Enero 1, 2,010
Activo por impuesto corriente			
Impuesto a la renta corriente	-	-	7,483
Pasivo por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta corriente	108,632	119,959	134,038
Impuesto al valor agregado	5,538	7,795	10,854
Retenciones en la fuente:			
Impuesto a la renta	4,171	3,321	4,645
Impuesto al valor agregado	2,532	2,493	1,978
	<u>120,873</u>	<u>133,568</u>	<u>151,515</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	Diciembre 31, 2,011	2,010	Enero 1, 2,010
Saldo al inicio del año	119,959	134,038	129,476
Pago	(119,959)	(134,038)	(129,476)
Anticipo pagado	-	-	(449)
Retenciones de terceros	(149,320)	(143,313)	(130,019)
Impuesto causado	257,952	263,272	264,506
Saldo al final del año	<u>108,632</u>	<u>119,959</u>	<u>134,038</u>

Principales componentes del impuesto a la renta

	Diciembre 31, 2,011	2,010
Gastos por impuesto corriente	257,952	263,272
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reinversión de diferencias temporarias	(52,736)	(23,342)
Gastos por impuesto a la renta	<u>205,216</u>	<u>239,930</u>

11 - IMPUESTOS (continuación)

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2,011	2,010
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,090,027	966,641
Ajustes efectos de conversión a NIIF	-	93,370
Partidas conciliatorias:		
Ingresos exentos	(272,427)	(49,100)
Gastos no deducibles	257,199	42,175
Utilidad gravable	1,074,799	1,053,086
Gasto por impuesto a la renta corriente	257,952	263,272

12 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 16,000,000 acciones ordinarias de \$ 0.10 de valor nominal unitario.

13 - APOORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de diciembre de 2009, aprobó que se acredite a la cuenta Aporte para futura capitalización el valor del dividendo por \$1.000.000 declarado en la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de octubre de 2009.

14 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2,011	2,010	2,010
Utilidades acumuladas, distribuibles	2,939,818	2,134,707	1,417,167
Reserva de capital	3,556,577	3,556,577	3,556,577
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3)	7,184,728	7,184,728	7,254,756
	<u>13,681,123</u>	<u>12,876,012</u>	<u>12,228,500</u>

15.1 Reserva de capital

Incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS (continuación)**15.2 Resultados acumulados por adopción de las NIIF**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

16 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos con compañías relacionadas se originan en las transacciones descritas mas adelante.

	Cuentas por Cobrar		
	Diciembre 31, 2,011	2,010	Enero 1, 2,010
Cientes			
Ecuauquímica	20,154	69,167	3,682
Conauto	42,788	797	851
Farmagro	112,551	-	15,354
Otros	13,455	-	-
Préstamos financieros			
Ecuauquímica	800,000	300,000	600,000
Swissoil	200,000	200,000	-
	<u>1,188,948</u>	<u>569,964</u>	<u>619,887</u>

	Cuentas por Pagar		
	Diciembre 31, 2,011	2,010	Enero 1, 2,010
Ecuauquímica	9,642	5,064	51
Conauto	31,475	11,098	50,000
Farmagro	61,855	43,536	-
	<u>102,972</u>	<u>59,698</u>	<u>50,051</u>

	Préstamos a Largo Plazo (2)		
	Diciembre 31, 2,011	2,010	Enero 1, 2,010
Ecuauquímica	187,012	36,741	(18,293)
Conauto	995,218	510,649	178,972
Farmagro	1,403,004	1,154,181	-
	<u>2,585,234</u>	<u>1,701,571</u>	<u>160,679</u>

Resumen de las principales transacciones realizadas con compañías relacionadas:

	Diciembre 31, 2,011	2,010	Enero 1, 2,010
Ingresos por arrendamientos	1,848,675	1,783,512	1,616,011
Ingresos por intereses	29,771	-	-
Gastos por servicios contables recibidos	80,676	103,670	94,245
Gastos arriendos de oficinas	-	9,855	9,855
Gasto por intereses de préstamos	101,874	60,285	-

(2) La compañía recibe préstamos para la financiación de construcciones de oficinas y bodegas, devengan interes del 5% y tienen vencimientos a largo plazo.

17 - COMPROMISOS

La compañía ha otorgado hipoteca abierta sobre terrenos y edificaciones en la ciudad Quito por \$6.423.451 con vencimiento en julio de 2014 a favor de Produbanco en garantía de préstamos de la compañía relacionada Conauto.

18 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (16 de marzo del 2012) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.
