

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

PROFESSIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

AUDTORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDTORES 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 2012, 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.

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 (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 2012, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

Cesar Sobrevilla Cornejo
CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

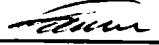
22 de marzo de 2013
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.012	2.011
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo		1.006.723 /	899.262 /
Clientes y otras cuentas por cobrar	4	2.415.042 /	1.289.434 /
Inventarios	5	60.614 /	60.614 /
Gastos anticipados		33.983 /	35.804 /
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3.516.362	2.285.114
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad y equipo	6	17.861.452 /	19.180.035 /
Inversiones en acciones	7	1.540.337 /	458.390 /
Cuentas por cobrar largo plazo	16	747.675 /	-
Otros activos		174 /	174 /
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		20.149.638	19.638.599
TOTAL ACTIVOS		23.666.000	21.923.713
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	8	1.300.000 /	226.673 /
Proveedores y otras cuentas por pagar	9	52.229 /	628.441
Pasivo por impuesto corriente	10	150.566 /	120.873
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.502.795	975.987
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	8	-	1.300.000
Préstamos de compañías relacionadas	15	1.325.973 /	2.585.234 /
Pasivo por impuesto diferido	10	-	454.168
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES:		1.325.973	4.339.402
TOTAL PASIVOS		2.828.767	5.315.390
PATRIMONIO			
Capital suscrito	11	1.600.000 /	1.600.000
Reserva legal	12	415.700 /	327.200
Aporte de accionistas para futura capitalización	13	1.000.000 /	1.000.000
Resultados acumulados	14	17.821.533 /	13.681.123
TOTAL PATRIMONIO		20.837.233	16.608.323
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		23.666.000	21.923.713

Ver notas a los estados financieros


Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General


Sr. Freddy Grijalva S.
Contador

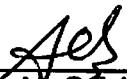
INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
INGRESOS			
Arrendamiento de inmuebles✓		1.946.750	1.848.675
Intereses ganados✓		134.920	43.219
Dividendos recibidos	7	25.000	-
Ganancia en venta de inmuebles	6	3.023.650	272.427
Otros		<u>18.911</u>	<u>19.619</u>
		<u>5.149.231</u>	<u>2.183.940</u>
GASTOS			
Seguros		47.419	44.337
Impuestos y contribuciones		81.440	41.686
Depreciación	6	540.350 ✓	506.413
Intereses pagados		220.794	259.809
Otros servicios		131.947	102.490
Otros		<u>57.244</u>	<u>139.178</u>
		<u>1.079.194</u>	<u>1.093.913</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA			
Impuesto a la renta	10	<u>(158.874)</u>	<u>205.216</u>
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO			
		<u>4.228.910</u>	<u>884.811</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 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2011	1.600.000	1.000.000	247.500	12.876.012	15.723.512
Apropiación	-	-	79.700	(79.700)	-
Resultado integral del año	-	-	-	884.811	884.811
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.600.000	1.000.000	327.200	13.681.123	16.608.323
Apropiación	-	-	88.500	(88.500)	-
Resultado integral del año	-	-	-	4.228.910	4.228.910
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>1.600.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>415.700</u>	<u>17.821.533</u>	<u>20.837.233</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 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2.012	2.011
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		2.009.559	1.749.310
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(421.170)	(110.704)
Impuesto a la renta pagado		(268.342)	(269.279)
Dividendos recibidos		25.000	-
Intereses pagados		(220.794)	(259.809)
Intereses recibidos		134.920	43.219
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	7	1.259.173	1.152.737

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisición de propiedad y equipos	6	(280.718)	(1.215.123)
Venta de propiedad	6	3.614.080	516.080
Préstamo a compañía relacionada		(1.917.192)	(500.000)
Inversiones en acciones		(1.081.947)	3
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	7	334.223	(1.199.040)

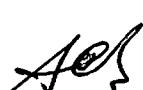
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:

Pago de préstamos bancarios	9	(226.673)	(439.861)
Préstamos de compañías relacionadas	16	(1.259.261)	883.663
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.485.934)	443.802

AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO	107.461	397.499
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	899.262	501.764
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	1.006.723	899.262

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 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad integral del año		4.228.910	884.811
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	7	540.350	506.413
Ganancia en venta de propiedad		(3.023.650)	-
Impuesto a la renta diferido	11	(158.874)	205.216
		1.586.736	1.596.440
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		43.909	(214.110)
Disminución en inventarios		-	2.796
Disminución (aumento) en gastos anticipados		1.821	(3.603)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(107.692)	41.860
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(265.601)	(270.647)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		1.259.173	1.152.737

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 2012 (Expresadas 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 adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

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 3.

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

2.2 Efectivo.

El efectivo comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas: Representadas por los valores a cobrar por la venta de los productos en el curso normal de los negocios. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días.
- b. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos y/o anticipos a proveedores.

Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo (hasta 1 año).

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a los préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones, se registran en gastos financieros.

- b. Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.
- c. Cuentas por pagar a compañías relacionadas (endeudamiento): Corresponden principalmente a préstamos otorgados para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable.

Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de activos financieros

La compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

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 anticipados.

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 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlas.

2.7 Propiedad y equipo.

Los terrenos y edificios fueron ajustados al costo atribuido, en base a un avalúo practicado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

Los equipos de computación y muebles son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuirles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en los resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedad y equipo, es calculada por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciados y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su propiedad y equipo al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedad y equipo son las siguientes:

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

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 todos los proyectos se han liquidado en plazos inferiores a 1 año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros

La propiedad y equipo se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro se producen cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el valor neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el valor en libros del activo exceda a su valor recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2012 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros. Al 31 de diciembre de 2012 los terrenos, edificaciones, maquinarias y equipos se presentan a su valor razonable, neto de depreciación acumulada.

2.9 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de

✓ partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

✓ **Impuesto a la renta corriente**

El gasto 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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 al 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.

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 espera que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera 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 períodos 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 al costo histórico en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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 2015
NIIF13	Medición al valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:** La estimación para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- **Propiedad y equipo:** La determinación de las vidas útiles y valores residuales principalmente de los edificios se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Compañías relacionadas (Nota 15)	2.358.465	1.188.948
Anticipo a proveedores	56.577	-
Otras	-	100.486
	<u>2.415.042</u>	<u>1.289.434</u>

5 - INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 2012, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en proceso.

6 - PROPIEDAD Y EQUIPO

	<u>12-31-2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Baja</u>	<u>12-31-2012</u>
Terrenos	7.489.664		(1.042.022)	6.447.642
Edificaciones	12.435.145	318.037	(26.228)	12.726.954
Muebles y enseres	38.217	360		38.577
Equipos e instalaciones	385.715	1.070		386.785
Equipos de computación y software	3.622	540		4.162
Obras en proceso	119.359	(39.289)		80.070
	<u>20.471.722</u>	<u>280.718</u>	<u>(1.068.250)</u>	<u>19.684.190</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.291.687)</u>	<u>(540.350)</u>	<u>9.300</u>	<u>(1.822.738)</u>
	<u>19.180.035</u>	<u>(259.632)</u>	<u>(1.058.950)</u>	<u>17.861.452</u>

	<u>12-31-2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transfer / Venta</u>	<u>12-31-2011</u>
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
	<u>19.305.729</u>	<u>1.215.123</u>	<u>(49.130)</u>	<u>20.471.722</u>
Depreciación acumulada	<u>(786.845)</u>	<u>(506.413)</u>	<u>1.572</u>	<u>(1.291.687)</u>
	<u>18.518.884</u>	<u>708.710</u>	<u>(47.558)</u>	<u>19.180.035</u>

7 - INVERSIONES EN ACCIONES

	<u>2.012</u>			
	<u>Valor Costo</u>	<u>Valor Libros</u>	<u>% de Participación</u>	<u>Valor Patrimonial</u>
<u>Asociadas</u>				
Envases, Tambores Nacionales C.A.	1.037.838	1.037.838	99,99	17.178.090
Swissgas del Ecuador S.A.	499.999	499.999	99,99	499.999
Swissoil del Ecuador S.A. (1)	2.500	2.500	2,50	429.495
	<u>1.540.337</u>	<u>1.540.337</u>		<u>18.107.584</u>

7 - INVERSIONES EN ACCIONES (continuación)

	2.011			
<u>Asociadas</u>	Valor Costo	Valor Libros	% de Participación	Valor Patrimonial
Envases, Tambores Nacionales C.A.	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>

(1) Dividendos recibidos por \$25.000 en 2012 incluidos en otros ingresos.

8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	2.012	2.011
EFG Bank Zurich		
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 reajustable del 8,22%.	-	152.697 ✓
Préstamo con pagos mensuales hasta septiembre de 2012 e interés reajustable de 8,08%.	-	73.976 ✓
Menos vencimiento corriente		
	1.300.000	1.526.673
	(1.300.000)	(226.673) ✓
	<u>-</u>	<u>1.300.000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	2.012	2.011
2013	-	1.300.000

La compañía registró gastos de interés por \$125.866 (\$157.935 en 2011) en relación con los préstamos durante el año.

9 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2.012	2.011
Compañías relacionadas (Nota 15)	983 ✓	102.972
Anticipo recibido por venta de inmueble	-	468.520
Otras	51.246 ✓	56.949
	<u>52.229</u>	<u>628.441</u>

10 - IMPUESTOS

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta corriente	135.584 ✓	108.632
Impuesto al valor agregado	11.191 ✓	5.538
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	2.753 ✓	4.171
Impuesto al valor agregado	1.038 ✓	2.532
	150.566	120.873

Principales componentes del impuesto a la renta

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Gastos por impuesto corriente		
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	295.294 ✓	257.952
Gastos por impuesto a la renta	(454.168) ✓	(52.736)
	(158.874)	205.216

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

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	4.070.037 ✓	1.090.027 ✓
Partidas conciliatorias:		
Ingresos exentos	(3.048.650)	(272.427)
Gastos no deducibles	262.500	257.199
Utilidad gravable	1.283.887	1.074.799
Gasto por impuesto a la renta corriente	295.294	257.952

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

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Saldo al inicio del año	108.632 ✓	119.959
Pago	(108.632) ✓	(119.959)
Retenciones de terceros	(159.710) ✓	(149.320)
Impuesto causado	295.294 ✓	257.952
Saldo al final del año	135.584 ✓	108.632

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Pasivo por impuesto diferido		
Saldo al inicio del año	454.168 ✓	506.906
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	(454.168) ✓	(52.738)
Reverso del impuesto diferido (1)	-	454.168

(1) Relacionado con la depreciación de reavaluos de las edificaciones, el efecto se registró como mayor valor de los resultados integrales. ✓

11 - CAPITAL SUSCRITO

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

12 - 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.

13 - APORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de diciembre de 2009, aprobó que se acredeite 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 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	7.080.228	2.939.818
Reserva de capital	3.556.577	3.556.577
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>7.184.728</u>	<u>7.184.728</u>
	<u>17.821.533</u>	<u>13.681.123</u>

14.1 Reserva de capital

Incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sures 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.

14.2 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 excede 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.

15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

	Cuentas por Cobrar		Largo Plazo 2.012
	2.012	2.011	
Clientes			
Ecuaquímica	2.203.601	820.154	168.165
Farmagro	148.576	112.551	-
Conauto	1.457	42.788	-
Swissoil	-	200.000	-
Swissgas (2)	-	-	579.510
Otros	4.831	13.455	-
	<u>2.358.465</u>	<u>1.188.948</u>	<u>747.675</u>

	Cuentas por Pagar		Préstamos a Largo Plazo (3)	
	2.012	2.011	2.012	2.011
Ecuaquímica	983	9.642	-	187.012
Conauto	-	31.475	-	995.218
Farmagro	-	61.855	1.325.973	1.403.004
	<u>983</u>	<u>102.972</u>	<u>1.325.973</u>	<u>2.585.234</u>

Resumen de las principales transacciones realizadas con compañías relacionadas:

	2.012	2.011
Ingresos por arrendamientos	1.946.750	1.848.675
Ingresos por intereses de préstamos	116.424	29.771
Gastos por servicios contables recibidos	125.440	80.676
Gastos arriendos de oficinas	-	10.961
Gastos por intereses de préstamos	94.929	101.874

(2) Préstamo con pagos mensuales de capital desde junio de 2013 hasta mayo de 2015 e interés del 6,75%.

(3) La compañía recibe préstamos para la financiación de construcciones de oficinas y bodegas, devengan interés del 6,75% (5% en 2011) y tienen vencimientos a largo plazo.

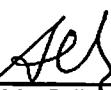
16 - COMPROMISOS

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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 14 de marzo de 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.


Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General


Sr. Freddy Grijalva S.
Contador