1 – INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA HELVETIA S.A. (en adelante 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 Partes Relacionadas para el funcionamiento de almacenes de atención al público, oficinas y bodegas.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de marzo de 2014.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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.

De acuerdo con NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañia, también prepara estados financieros consolidados con Entanaca C.A. y Swissgas S.A., empresas que se controlan y que posee el 99,99% de sus acciones y sobre las cuales mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Helvetia, Entanaca y Swissgas son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Helvetia sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Entanaca y Swissgas.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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.

Incluyen el efectivo en caja 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre, 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, relacionados 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 cuentas por pagar a proveedores, partes 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. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

a. Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas: Representadas por los valores a cobrar por los arrendamientos 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 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. Las inversiones en acciones en su subsidiaria y otras se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos.

d. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos otorgados para el financiamiento de la adquisición y construcción de inmuebles, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable y 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 valor 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 Pagos 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 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, 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 prolongando 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.

2.7 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 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros. Al 31 de diciembre se presentan a su valor razonable, neto de depreciación acumulada.

2.8 Impuestos.

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.

2.8.1. Impuesto 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 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 12% (2012: 13%) 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.

2.8.2. Impuesto 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.

2.9 Reconocimiento de ingresos

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

2.10 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 período más cercano en el que se conocen.

2.11 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los periodos que se inicio a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

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, planta y equipo: La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

4 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2.013	2.012
Clientes relacionados (Nota 15)	4.300.191	2.358.465
Anticipo a proveedores	-	56.577
Dividendos por cobrar	50.000	-
	4.350.191	2.415.042

5 - INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en proceso.

6 - PROPIEDAD Y EQUIPO

	12-31-2012	Adiciones	12-31-2013
Terrenos	6.447.642		6.447.642
Edificaciones	12.726.954	261.345	12.988.299
Muebles y enseres	38.577	660	39.237
Equipos e instalaciones	386.785		386.785
Equipos de computación y software	4.162	1.320	5.482
Obras en proceso	80.070	305.199	385.269
	19.684.190	568.524	20.252.715
Depreciación acumulada	(1.822.738)	(539.492)	(2.362.229)
	17.861.452	29.032	17.890.486

	1-1-2012	Adiciones	Baja	12-31-2012
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
	20.471.722	280.718	(1.068.250)	19.684.190
Depreciación acumulada	(1.291.687)	(540.350)	9.300	(1.822.738)
	19.180.035	(259.632)	(1.058.950)	17.861.452

Al 31 de diciembre incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	2.013	2.012
Muebles y enseres	28.906	28.906
Equipos e instalaciones	75.055	75.055
Equipos de computación y software	3.036	3.036
	106.997	106.997

7 - INVERSIONES EN ACCIONES

	2.013	2.012	% Participación
Compañías			
Envases, Tambores Nacionales C.A.	1.037.837	1.037.837	99,99%
Swissgas del Ecuador S.A.	499.999	499.999	99,99%
Swissoil del Ecuador S.A. (1)	2.500	2.500	2,50%
	1.540.336	1.540.336	

(1) Como se indica en la Nota 1 debido a que se posee el 99,99% de participación, también se preparan estados financieros consolidados, Entanaca se dedica a arrendar sus propiedades y equipos a Swissoil y Swissgas se encuentra en la etapa de prueba de sus instalaciones donde se dedicará a comprar, vender, producir e importar gases de aire.

Durante el año la compañía recibió dividendos por $337.498 ($25.000 en 2012) incluídos en otros ingresos.

8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	2.013	2.012
EFG Bank Zurich		
Préstamo con vencimiento en junio de 2015 e intereses del 9,3%.	1.300.000	1.300.000
Banco Internacional		
Préstamo con vencimiento en febrero de 2014 e interés 7,5%.	1.200.000	-
Intereses por pagar	1.000	-
	2.501.000	1.300.000
Menos vencimiento corriente	(1.201.000)	(1.300.000)
	1.300.000	-

Durante el año se registró gastos de intereses por $123.579 ($125.866 en 2012) en relación con los préstamos durante el año.

9 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2.013	2.012
Proveedores	20.122	41.672
Partes relacionadas (Nota 15)	88.999	983
Otras	2.702	9.574
	111.823	52.229

10 - IMPUESTOS

	2.013	2.012
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta corriente	118.668	135.584
Impuesto al valor agregado	15.152	11.191
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	3.728	2.753
Impuesto al valor agregado	2.300	1.038
	139.848	150.566

Principales componentes del impuesto a la renta

	2.013	2.012
Gastos por impuesto corriente	287.819	295.294
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	-	(454.168)
Gastos por impuesto a la renta	287.819	(158.874)

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

	2.013	2.012
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1.613.421	4.070.037
Partidas conciliatorias:		
Ingresos exentos	(337.498)	(3.048.650)
Gastos no deducibles	32.346	262.500
Utilidad gravable	1.308.269	1.283.887
Gasto por impuesto a la renta corriente	287.819	295.294

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

	2.013	2.012
Saldo al inicio del año	135.584	108.632
Pago	(135.584)	(108.632)
Retenciones de terceros	(169.151)	(159.710)
Impuesto causado	287.819	295.294
Saldo al final del año	118.668	135.584

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

	2.013	2.012
Pasivo por impuesto diferido		
Saldo al inicio del año	-	454.168
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias		
Reverso del impuesto diferido (1)		(454.168)
Saldo al final del año	-	-

(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 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 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.013	2.012
Utilidades acumuladas, distribuibles	8.021.530	7.080.228
Reserva de capital	3.556.577	3.556.577
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	7.184.728	7.184.728
	18.762.835	17.821.533

14.1 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.

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 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.

15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 31 de diciembre son como sigue:

	Cuentas por Cobrar			
	Corriente		No corriente	
	2.013	2.012	2.013	2.012
Ecuaquímica	2.739.034	2.203.601	-	168.165
Farmagro	56.566	148.576	-	-
Conauto	-	1.457	800.000	-
Sancamilo	14.090	-	-	-
Swissgas (2)	1.485.732		130.414	579.510
Galapacific			300.000	
Otros	4.769	4.831	-	-
	4.300.191	2.358.465	1.230.414	747.675

	Cuentas por Pagar			
	Corriente		No corriente	
	2.013	2.012	2.013	2.012
Ecuaquímica	2.318	983	-	-
Farmagro (3)	86.681	-	1.180.573	1.325.973
	88.999	983	1.180.573	1.325.973

(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 imuebles devengan, interés del 6,75% y tienen vencimientos a largo plazo.

Resumen de las principales transacciones:

	2.013	2.012
Ingresos por arrendamientos	2.043.092	1.946.750
Gastos por servicios contables recibidos	144.256	125.440
Gastos arriendos de oficinas	12.051	11.451
Préstamos otorgados	2.700.000	1.983.165
Ingresos por intereses	265.616	116.424
Préstamos recibidos	-	123.485
Gastos por intereses	88.450	94.929

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 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 16 de marzo de 2014 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

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA HELVETIA S.A. (en adelante 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 Partes Relacionadas para el funcionamiento de almacenes de atención al público, oficinas y bodegas.

Los estados financieros consolidados de INMOBILIARIA HELVETIA S.A. incluyen a sus subsidiarias Envases, Tambores Nacionales C.A. (Entanaca) y Swissgas del Ecuador S.A.

ENVASES, TAMBORES NACIONALES C.A. (Subsidiaria)
Fue constituida el 18 de abril de 1967 en el Ecuador, con domicilio en la ciudad de Quito, originalmente con el nombre de Rheem del Ecuador C.A. y el 23 de agosto de 1985 cambió su denominación al de Envases, Tambores Nacionales C.A. (Entanaca). A partir del 15 de junio de 2010 la Compañía descontinuó sus operaciones productivas, que consistían principalmente en la fabricación de envases de acero y otros metales o cualquier materia prima, en forma de tambores, cilindros, etc.

SWISSGAS DEL ECUADOR S.A. (Subsidiaria)
Fue constituida el 13 de junio de 2011 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 4 de agosto de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal será comprar, vender producir e importar gases de aire, gases especiales, gas natural y gas licuado de petróleo.

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de marzo de 2014.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2013. 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.

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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 utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación.

2.2 Bases de consolidación.

Subsidiarias
Las subsidiarias son entidades controladas por Helvetia; el control sobre las participadas se manifiesta por estar expuesta o tener derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tener la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre éstas. El control se evidencia con la tenencia de la mayoría de los derechos a voto pues Helvetia posee el 99,999% de acciones de Swissgas y Entanaca.

Para la preparación de los estados financieros consolidados se han aplicado las normas y procedimientos establecidos en la NIIF 10, que considera sumar los estados financieros individuales, eliminar los saldos y transacciones entre compañías agrupadas, así como realizar los ajustes que surjan de cualquier resultado no realizado entre compañías, y los ajustes de alineación de las políticas contables con los de la compañía controladora.

2.3 Efectivo.

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

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre, 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 a contiinuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, relacionados y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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 cuentas por pagar a proveedores, partes 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.

2.4.2 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. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

a. Cuentas por cobrar comerciales a relacionadas: Representadas por los valores a cobrar por los arrendamientos 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 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.

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 partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos otorgados para el financiamiento de la adquisición y construcción de inmuebles, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable y 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.

2.4.3 Deterioro de valor 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.

2.4.4 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.

2.5 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.

2.6 Pagos 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.

2.7 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:

Tipo de bienes	Número de años
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 un activo, se calcula 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 prolongando 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 período. Al 31 de diciembre no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

2.9 Impuestos.

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.

2.9.1. Impuesto 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 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 12% (2012: 13%) 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.

2.9.2. Impuesto 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.

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 período más cercano en el que se conocen.

2.12 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los periodos que se inicien a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

Normas revisadas con vigencia a partir del 1 de enero de 2014, NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma y enmiendas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

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, planta y equipo: La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

4 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2.013	2.012
Partes relacionadas (Nota 16)	3.449.948	3.492.559
Anticipo a proveedores	-	116.577
Empleados	10.123	32.327
	3.460.071	3.641.463

5 - INVENTARIOS

	2.013	2.012
Materiales de construcción	60.614	60.614
Materia prima	83.272	-
Repuestos	2.141	-
	146.027	60.614

6 - PROPIEDAD Y EQUIPO

	12-31-2012	Adiciones	Reclasificaciones	12-31-2013
Terrenos	7.164.208		(210.000)	6.954.208
Edificaciones	12.994.676	261.345		13.256.021
Muebles y enseres	52.088	660		52.748
Maquinarias, equipos e instalaciones	1.499.994	25.020	(33.044)	1.491.970
Equipos de computación y software	22.422	15.439		37.861
Vehiculo	2.587	20.368		22.955
Obras en proceso	6.872.816	9.365.870	171.500	16.410.186
	28.608.791	9.688.702	(71.544)	38.225.949
Depreciación acumulada	(2.214.525)	(638.211)		(2.852.736)
	26.394.266	9.050.491	(71.544)	35.373.213

	1-1-2012	Adiciones	Bajas	12-31-2012
Terrenos	7.996.230	210.000	(1.042.022)	7.164.208
Edificaciones	12.702.867	318.037	(26.228)	12.994.676
Muebles y enseres	39.122	12.966		52.088
Maquinarias, equipos e instalaciones	1.680.406	36.779	(217.191)	1.499.994
Equipos de computación y software	3.622	18.800		22.422
Vehiculo	2.587			2.587
Obras en proceso	119.359	6.784.884	(31.427)	6.872.816
	22.544.193	7.381.466	(1.316.868)	28.608.791
Depreciación acumulada	(1.807.809)	(633.207)	226.491	(2.214.525)
	20.736.384	6.748.259	(1.090.377)	26.394.266

Al 31 de diciembre incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	2.013	2.012
Muebles y enseres	28.906	28.906
Equipos e instalaciones	75.055	75.055
Equipos de computación y software	3.036	3.036
	106.997	106.997

7 - INVERSIONES EN ACCIONES

	% Participación	2.013	2.012
Swissoil del Ecuador S.A.	2,5	2.500	2.500

Durante el año la compañía recibió dividendos por $37.498 ($25.000 en 2012).

8 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

	Notas	2.013	2.012
Activos financieros			
Efectivo		2.098.462	1.487.277
Clientes y otras cuentas por cobrar	4	3.460.071	3.641.463
Inversiones en acciones	7	2.500	2.500
Cuentas por cobrar no corriente	16	1.257.435	168.165
		6.818.469	5.299.405
Pasivos financieros			
Obligaciones financieras	9	11.816.476	5.748.303
Proveedores y otras cuentas por pagar	10	2.501.069	303.844
Préstamos por pagar no corriente	16	5.789.623	2.907.294
		20.107.167	8.959.440

9 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	2.013	2.012
EFG Bank Zurich		
Préstamo con vencimiento en junio de 2015 e intereses del 9,3%.	1.300.000	1.300.000
Banco Internacional		
Préstamos con vencimientos hasta marzo de 2014 e interés 7,5%. (hasta junio de 2013 e interés del 7,5% en 2012)	1.450.677	4.448.303
Produbanco		
Préstamos con vencimientos en marzo de 2014 e interés del 7,75%	9.064.799	-
Intereses por pagar	1.000	-
	11.816.476	5.748.303
Menos vencimientos corrientes	(10.516.476)	(5.748.303)
	1.300.000	-

10 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2.013	2.012
Proveedores	688.747	136.998
Partes relacionadas (Nota 16)	1.792.776	151.725
Otras	19.546	15.121
	2.501.069	303.844

11 - IMPUESTOS

Resumen de activo y pasivo por impuesto corriente:

	2.013	2.012
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	10	7
Impuesto al valor agregado	1.647.160	197.836
Impuesto a la salida de divisas	39.644	-
	1.686.814	197.844
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta corriente	147.207	195.225
Impuesto al valor agregado	15.152	11.191
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	46.901	21.461
Impuesto al valor agregado	44.336	16.271
	253.596	244.148

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta

	2.013	2.012
Gasto por impuesto corriente	346.697	385.510
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	-	(684.069)
Gasto por impuesto a la renta	346.697	(298.559)

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

	2.013	2.012
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1.881.049	4.372.003
Partidas conciliatorias:		
Ingresos exentos	(337.498)	(3.048.650)
Gastos no deducibles	32.346	352.777
Utilidad gravable	1.575.898	1.676.130
Gasto por impuesto a la renta corriente	346.697	385.510

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

	2.013	2.012
Saldo al inicio del año	195.225	158.276
Pago	(195.225)	(158.276)
Retenciones de terceros	(199.490)	(190.285)
Impuesto causado	346.697	385.510
Saldo al final del año	147.207	195.225

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

	2.013	2.012
Pasivo por impuesto diferido		
Saldo al inicio del año	-	684.069
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias		
Reverso del impuesto diferido (1)	-	(684.069)
Saldo al final del año	-	-

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

12 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo de los beneficios corrientes es el siguiente:

	2.013	2.012
Aporte patronal	5.191	3.008
Fondo de reserva	713	208
Décimo tercer y cuarto sueldo	8.129	3.457
Vacaciones	25.540	9.912
	39.574	16.585

El saldo y movimiento de los beneficios no corrientes es el siguiente:

	2.013		2.012
	Jubilación Patronal	Desahucio	Desahucio
Saldo al inicio del año	-	185	-
Costo del período	40.228	843	185
Saldo al final del año	40.228	1.028	185

13 - CAPITAL SUSCRITO

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

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

	2.013	2.012
Utilidades acumuladas, distribuibles	8.068.633	7.515.195
Reserva de capital	3.659.453	3.659.453
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	8.523.382	8.523.382
	20.251.468	19.698.030

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 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

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 al 31 de diciembre son como sigue:

		Cuentas por Cobrar			
		Corriente		No corriente	
	% interés	2.013	2.012	2.013	2.012
Ecuaquímica	7,00	2.739.034	2.203.601	-	168.165
Conauto	8,00	543.956	326.368	957.435	-
Farmagro		56.566	148.576	-	-
Sancamilo		14.090	-	-	-
Swissoil		859	809.183		
Galapacific		-	-	300.000	-
Otros		95.443	4.831	-	-
		3.449.948	3.492.559	1.257.435	168.165

		Cuentas por Pagar			
		Corriente		No corriente	
	% interés	2.013	2.012	2.013	2.012
Conauto	7,27	1.647.131	74.276	4.609.050	1.581.320
Farmagro	6,75	86.681	-	1.180.573	1.325.973
René Konanz Serrano	8,00	55.000	55.000		
Ecuaquímica		2.318	983	-	-
Quicornac S.A.		-	21.289	-	-
Otras		1.646	177	-	-
		1.792.776	151.725	5.789.623	2.907.293

Resumen de las principales transacciones:

	2.013	2.012
Ingresos por arrendamientos	2.403.092	2.306.750
Gastos por servicios contables recibidos	202.673	162.880
Gastos arriendos de oficinas	12.051	11.451
Préstamos otorgados	1.700.000	1.983.165
Ingresos por intereses	303.681	205.159
Préstamos recibidos	-	1.254.805
Gastos por intereses	387.039	200.725

17 - COMPROMISOS

La compañía ha otorgado hipoteca abierta sobre terrenos y edificaciones en la ciudad de 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 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 16 de marzo de 2014 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 Sanisaca
Contador