



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

VIGERANO S. A.

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS RESPECTIVOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

CONTENIDO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS REFERIDOS ESTADOS FINANCIEROS



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
VIGERANO S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de VIGERANO S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos así como planificar y realizar el trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

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

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para calificar la opinión de auditoría.

Base para calificar la opinión

Al 31 de diciembre del 2012, tal como se explica en la Nota 8, a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía: Cuentas por cobrar y cuentas por pagar a compañías relacionadas, por US\$39.648 y US\$ 2.814.728 respectivamente.- Los auxiliares contables de dichas cuentas, presentaban diferencias con los respectivos saldos del estado de situación financiera, a la fecha del presente dictamen, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de conciliación de los referidos saldos.- Por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las referidas Cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas ni sobre las transacciones con partes relacionadas; tampoco fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos.- Así mismo. Al 31 de diciembre del 2012, no fue posible determinar la razonabilidad de la cuenta Anticipos a Proveedores por US\$ 1.151.455, según se explica en la nota 9, a los estados financieros adjuntos.

Opinión con salvedades

En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo anterior *base para calificar la opinión*, los estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VIGERANO S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

De conformidad con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2012, de VIGERANO S.A. será presentado por separado con los correspondientes anexos complementarios exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI)



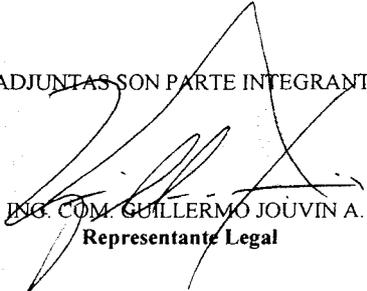
Eugenio Rodríguez Mite
ING-COM

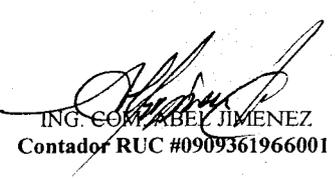
Guayaquil, agosto 8, 2013
RNAE 200 RNC No. 10.754

VIGERANO S. A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

		<u>Al 31 de Diciembre del 2012</u>	<u>Al 31 de Diciembre del 2011</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 7	296.473	272.152
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		7.602	0
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 8	39.648	100.417
ANTICIPOS A PROVEEDORES	NOTA 9	1.151.455	1.330.722
CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 14	87.363	108.728
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		153.429	28.130
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 10	6.584.833	1.023.930
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>8.320.803</u>	<u>12.075.079</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
APORTE PARA AUMENTO DE CAPITAL EN ETINAR S.A.		224.057	224.057
DERECHO FIDUCIARIO	NOTA 11	0	843.729
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>224.057</u>	<u>1.067.786</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>8.544.860</u>	<u>13.142.865</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
OBLIGACIONES BANCARIAS		0	26.458
CUENTAS POR PAGAR	NOTA 12	474.085	355.518
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 8	2.814.728	5.222.723
RETENCIONES DE IMPUESTOS A LA RENTA - IVA		57.479	9.633
ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 15	2.234.495	4.975.354
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 16	53.546	0
OTROS		51.184	74.914
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>5.685.517</u>	<u>10.664.600</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	NOTA 17	874.123	695.721
TOTAL PASIVOS		<u>6.559.640</u>	<u>11.360.321</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 18	300.800	300.800
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	NOTA 19	1.444.970	1.444.970
RESERVA LEGAL	NOTA 20	10.621	7.141
RESULTADOS ACUMULADOS	NOTA 21	87.288	65.288
PÉRDIDAS ACUMULADAS AÑOS ANTERIORES		(61.135)	(61.135)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		202.676	25.480
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>1.985.220</u>	<u>1.782.544</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>8.544.860</u>	<u>13.142.865</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

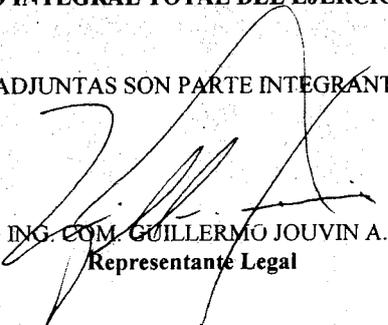

 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

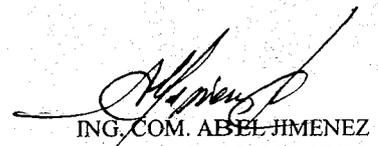

 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC #0909361966001

VIGERANO S. A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS POR VENTAS	NOTA 22	1.137.727	1.035.438
COSTO DE VENTAS		<u>769.996</u>	<u>913.367</u>
MARGEN BRUTO		367.731	122.071
GASTOS DE OPERACIÓN			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		47.999	70.423
GASTOS FINANCIEROS		9.206	10.709
TOTAL DE GASTOS DE OPERACIÓN	NOTA 23	<u>57.205</u>	<u>81.132</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES		310.526	40.939
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LA UTILIDAD	NOTA 14	<u>46.579</u>	<u>6.141</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		263.947	34.798
IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 14	<u>61.271</u>	<u>9.318</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>202.676</u>	<u>25.480</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>202.676</u>	<u>25.480</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

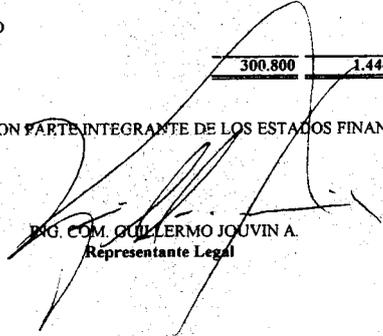

 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

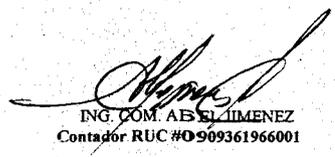

 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC #0909361966001

VIGERANO S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Capital Social	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Pérdidas Acumuladas Años Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total
SALDO AL 31-12-2011	300.800	1.444.970	7.141	65.288	(61.135)	25.480	1.782.544
TRÁNSFERENCIA DE UTILIDADES 2011				25.480		(25.480)	0
TRÁNSFERENCIA A RESERVA LEGAL			3.480	(3.480)			0
UTILIDAD DEL EJERCICIO						202.676	202.676
SALDO AL 31-12-2012	300.800	1.444.970	10.621	87.288	(61.135)	202.676	1.985.220

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

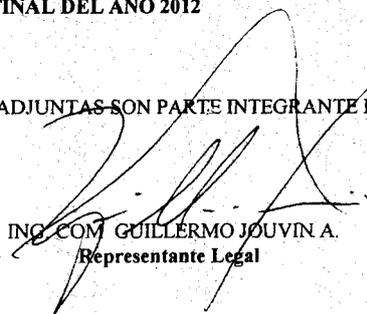

 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

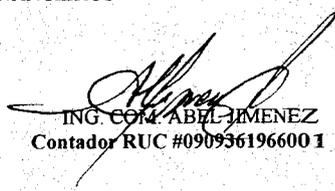

 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC #0909361966001

VIGERANO S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	31-12-2012	31-12-2011
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	1.130.125	1.035.438
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(921.417)	(2.396.749)
TRANSFERENCIA DE COSTO DE OBRAS EN PROCESO NETO DE ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	909.238	1.868.337
RETENCIONES EN LA FUENTE	21.365	0
IMPUESTO A LA RENTA, PAGADO	(61.271)	0
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.078.040	507.026
 FLUJOS DE EFECTIVO EN EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
DECREMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS	(26.458)	26.458
DECREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	(1.027.261)	(998.336)
EFFECTIVO NETO UTILIZADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(1.053.719)	(971.878)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DURANTE EL AÑO	24.321	(464.852)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:		
SALDO AL INICIO DEL AÑO	272.152	737.004
SALDO AL FINAL DEL AÑO 2012	296.473	272.152

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

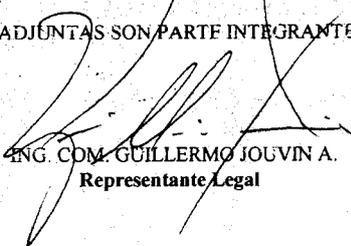

 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

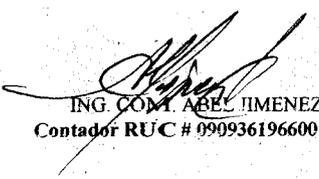

 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC #0909361966001

VIGERANO S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31-12-2012	31-12-2011
UTILIDAD DEL EJERCICIO	202.676	25.480
AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	46.579	6.141
IMPUESTO A LA RENTA	61.271	9.318
	<u>107.850</u>	<u>15.459</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR	(7.602)	(100.417)
DECREMENTO CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	0	1.677.947
INCREMENTO EN ANTICIPO A PROVEEDORES	0	(274.414)
INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(125.299)	7.655
DECREMENTO (INCREMENTO) COSTO DE OBRAS EN PROCESO	3.650.097	(3.383.137)
DECREMENTO ANTICIPO DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	(2.740.859)	1.868.337
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR	0	355.518
INCREMENTO (DECREMENTO) EN RETENCIONES E IMPUESTO A LA RENTA	7.940	(1.347)
(DECREMENTO) INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(23.730)	257.689
INCREMENTO EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	6.967	73.715
TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	767.514	481.546
	<u>1.078.040</u>	<u>522.485</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.078.040	522.485

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC # 0909361966001

VIGERANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA

La Compañía VIGERANO S.A., se constituyó el 15 de Marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil. El plazo de duración de la Compañía es de cien años contados a partir del veinte de Junio del 2001.- La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas. Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos y/o contraer toda clase de obligaciones cualquiera que sea su cuantía o naturaleza, siempre que sean permitidos por las leyes y tengan relación con su objeto.- VIGERANO S.A., es una sociedad anónima que no cotiza sus acciones en la bolsa valores.

El proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable en la República del Ecuador. La Superintendencia de Compañías del Ecuador le asignó el Expediente: 104611-2001.- El Domicilio de VIGERANO S.A., es Guayaquil, Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges Esq. No 407.

El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0992168323001 y autoriza como actividad económica: Actividades de Construcción. El SRI dispuso a la Compañía VIGERANO S.A., la exclusión del Registro de Contribuyentes Especiales, según Resolución No NAC- PCTR SGE11-00446 emitida el 16 de Diciembre del 2011.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 12 de junio del 2013.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación - Los estados financieros de VIGERANO S. A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

2.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras

líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo, tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen, incluye los sobregiros bancarios.

2.1.2 Deterioro del valor de los activos.- Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.1.3 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.2 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando La compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que La compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.3 Beneficios definidos a empleados

2.3.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio El costo de La Compañía mantiene un plan de beneficios definidos post empleo que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio, según las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de

la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito. La administración de la Compañía no considera necesario dicha provisión por cuanto el efecto no es material al 31 de diciembre del 2012..

2.3.2 Participación a trabajadores – La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.4 Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos por venta de villas se registran al valor razonable, una vez completada la formal transferencia de dominio.- Transferencia que se cumple con la respectiva escritura pública, una vez que el Promitente comprador a su vez cumple con todas sus obligaciones, especialmente el pago total convenido, considerando descuentos, bonificación o rebajas comerciales que la compañía puede otorgar.- También se registran ingresos por el excedente al finalizar y liquidar las ventas del total de las villas en las urbanizaciones.

2.5 Costos y Gastos.- Los costos y gastos de administración y ventas, se registran al valor razonable conforme se devengan o incurren independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago. Los costos de construcción de las obras, se reconocen hasta la terminación de las villas

2.6 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 los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.7 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar y ciertos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.7.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un

importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.7.2 Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.- Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, La Administración, no la considera necesaria al 31 de diciembre del 2012.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.7.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a relacionada u otra cuenta por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.7.4 Baja de un activo financiero - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.8 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio de 8 y otros de 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.

2.8.2 Baja de un pasivo financiero – La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

2.9 Normas no vigentes. al 31 de diciembre del 2012 La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las mismas que incluyen Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12	Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros, tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.- A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.- El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.- En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los Índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

5. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

Adquisición de terreno sin urbanizar mediante escritura pública de permuta

En Guayaquil, el 15 de julio del 2002, las Compañías Vigerano S.A. y Estancias Cerro Azul S.A., celebraron mediante escritura pública, un contrato de permuta, primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar; contrato de permuta, de cuantía indeterminada.

Antecedentes.- Estancias Cerro Azul S.A. era propietaria de un macrolote de terreno sin urbanizar ubicado en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total aproximada del macrolote es de 736,063.99 m² (los linderos y mensuras se describen en el referido contrato), identificado en el catastro municipal con el código 960020002.- Del área señalada se descuenta el área de manglar de aproximadamente 23,257.41 m².- También se excluyen 28,879.39 m² que le corresponden a la promesa de compraventa otorgada anteriormente a la Cooperativa de Viviendas de la Armada Nacional. Terreno ubicado en el kilómetro 13.5 vía a la Costa.

Estancias Cerro Azul transfiere la propiedad de los referidos terrenos sin urbanizar a Vigerano S.A. y recibirá a cambio un porcentaje de tales terrenos cuando estén debidamente urbanizados, útiles y vendibles; del predio permutado le corresponden inicialmente 74 % a Vigerano S.A. y el 26 % a Estancias Cerro Azul, pudiendo llegar al 78 % y 32 % respectivamente.

A continuación se describen las principales cláusulas del referido contrato de Permuta:

- El plazo para el Proyecto de Urbanización es de 15 años contados a partir de la fecha del permiso de construcción de la primera etapa del Proyecto de Urbanización; se prorrogará automáticamente por situaciones imprevistas o inevitables como casos fortuitos o de fuerza mayor, previo acuerdo.
- Vigerano se obliga en el siguiente avance de obra del Proyecto de Urbanización: Después del quinto año un 12 % de la obra.- Después del octavo año un 20 %.- Después del décimo año un 32 %.- Hasta los quince años estará concluido el Proyecto de Urbanización.- Se establece que de no cumplirse el avance de obra, Estancias Cerro Azul notificará el hecho, teniendo las partes el plazo de noventa días para acordar la terminación del contrato o la fijación de nuevos plazos.
- En caso de terminación del contrato se devolverán los terrenos sin urbanizar, sin indemnización o pago entre las partes.- En el caso que las Compañías acepten vender terrenos sin urbanizar o suburbanizados, las partes han convenido que por concepto de trabajos preliminares (diseños, permisos, etcétera) Vigerano tendrá derecho al 8 % del terreno que se liquide.- Por movimiento de tierras tendrá derecho al 25 %.- Por trabajos de alcantarillado, sanitario y pluvial, Vigerano tendrá derecho a que Estancias Cerro Azul, le reconozca el 18 % del terreno y así sucesivamente se especifican la liquidación de varias obras en proceso, dichos avances serán certificados por el fiscalizador de obra designado por Estancias Cerro Azul.
- Vigerano debe preparar un reporte trimestral del estado del proyecto.- Designar un fiscalizador de obra.- Mantener una Hipoteca Abierta a favor de Estancias Cerro Azul.

- Vigerano asume por su cuenta y cargo exclusivo, la ejecución del Proyecto de Urbanización por etapas en el referido macrolote, y desarrollar un Proyecto de Urbanización de tipo medio hasta alto, según lo permitan las condiciones del mercado inmobiliario, Proyecto de Urbanización que será aprobado por Estancias Cerro Azul.- En quince años se ha proyectado la terminación del Plan Maestro denominado Urbanización TERRA NOSTRA dividida en 7 etapas identificadas como macrolotes desde la letra A hasta la letra T, de los cuales el 70 % sería área vendible.
- Someter a la aprobación de Estancias Cerro Azul el plan maestro de desarrollo del Proyecto de Urbanización, así como sus posteriores modificaciones y no de los macrolotes en particular.- Iniciar los trabajos de la vía o caminos de accesos en un plazo no mayor a cinco años a partir de la fecha de la permuta.
- Encargarse de la comercialización y venta en el porcentaje que le correspondiera en los terrenos y edificaciones.
- Cuando Vigerano venda terrenos asignados a Estancias Cerro Azul y que ésta le haya autorizado a vender, ésta última se obliga a reconocer a la mandataria el 3 % del valor neto de la comisión por venta después de deducir los impuestos de ley.- Comisión que será pagada en la forma como se pague el precio del terreno vendido.
- En las ventas de terrenos que le correspondan a Estancias Cerro Azul y que se vendan a terceros todos los costos de transferencias, serán asumidos por las personas a quienes se hayan vendido.
- Inmediatamente después de que Vigerano obtenga la aprobación del plan maestro del Proyecto de Urbanización y que hubiere ejecutado trabajos del Proyecto de Urbanización equivalente al 30 % de la primera etapa, Estancias Cerro Azul cancelará la Hipoteca que graba los terrenos de la primera etapa.- Todos los costos que se originen por el levantamiento de Hipoteca, correrán por cuenta de Vigerano.- Así mismo Estancias Cerro Azul levantará la hipoteca que graba la segunda etapa cuando compruebe un avance de obra del 35 % y así sucesivamente continuará levantando la hipoteca hasta el Proyecto de Urbanización de todas las etapas acorde al plan maestro.
- En caso de discrepancias relacionadas con la interpretación o cumplimiento de este convenio las partes podrán acudir a la mediación amigable de la Cámara de Construcción de Guayaquil.- En caso de persistir la discrepancia se someten al arbitraje de los tribunales arbitrales de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

El referido proyecto urbanístico, se denomina TERRA NOSTRA y fue aprobado en su primera etapa mediante oficio DUAR-CUUS-2002-4015 de Abril 4 del 2002 por la M.I. Municipalidad de Guayaquil y luego confirmada el 5 de Agosto del 2004.

6. PLANES DE LA ADMINISTRACIÓN

Al 31 de Diciembre del 2012, según el referido contrato de Permuta, restan aproximadamente siete años del plazo para concretarse por completo el contrato (quince años a partir del permiso de construcción de la primera etapa en Agosto del 2004).- La Administración considera el buen nivel de expectativas comerciales que se mantienen por parte de un sector interesante de potenciales clientes con un status socio-económico

de nivel medio y de nivel alto.- Considerando la ubicación estratégica de la Urbanización TERRA NOSTRA han resultado positivas las ventas de algunos macrolotes sub-urbanizados descritos más adelante, la Administración de Vigerano S.A. considera que hasta el 31 de Diciembre del 2012 y en los próximos años el proyecto continuará desarrollándose en forma apropiada.

La Administración considera que el entorno económico y político del país, y la ubicación de la Urbanización está en sector privilegiado de actual y futuro crecimiento, para solventar parte del real déficit habitacional que continúa en la ciudad de Guayaquil y esperan con razonables planes y ejecución de los mismos, lograr recuperar las inversiones lo que resta por vender de dicho terreno.

A la fecha de la emisión de los estados financieros adjuntos, el proyecto se desarrolla en términos normales, sin ningún cambio substancial en relación al año anterior.- El auditor externo considera que la recuperación de todas las inversiones y activos de propiedad de la Compañía dependen del desarrollo normal y de la rentabilidad del proyecto TERRA NOSTRA acordes con los resultados y planes previstos por la Administración.- La Administración considera que no es posible aún obtener una valoración confiable del resto del Macrolote, porque aún resta un largo plazo para completar la urbanización del referido terreno y el ambiente macroeconómico y social del país, aún se están consolidando, por tanto de acuerdo con normas internacionales de contabilidad, en este caso según *NIC 36 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes*, se considera que existe una razonable contingencia en la culminación del proyecto, ~~no es fácil valorar el terreno en dichas condiciones a pesar de un desarrollo inmobiliario del interesante y nuevo sector de la ciudad.~~

Cabe indicar que hasta el 31 de Diciembre del 2012, la Administración si ha contabilizado como activos los costos de mano de obra y de los materiales, accesorios y estructuras, incurridos en la construcción del proyecto, valores contabilizados en la cuenta Costo de Obra en Proceso y liquidados en la medida que ha realizado y ha vendido, obras parciales y concretas.

6.1 Liquidación de resultados de los Conjuntos Residenciales

La Compañía continúa construyendo actualmente por intermedio de la Compañía CONSYAR S.A. y por su propio riesgo la Urbanización denominada TERRA NOSTRA, de conformidad con el denominado plan maestro, el mismo que inició la construcción en Agosto del 2004 y que espera terminarlo en 15 años a partir de dicha fecha, de acuerdo al contrato de permuta.- Considerando las características del proyecto, la Administración decidió ejecutar en varias etapas y en forma progresiva la urbanización gradual y las respectivas ventas de villas en los conjuntos residenciales planificados y ejecutados por la compañía, excepto por las ventas estratégicas de ciertos macrolotes de terreno suburbanizados, transacciones que se liquidaron inmediatamente en el Estado de Resultados de cada uno de los ejercicios anteriores, operaciones descritas en los párrafos anteriores. Por lo expuesto en su momento se acumulan los costos y gastos de operación y se los liquida conforme se terminan de sub-urbanizar los referidos, macrolotes de terrenos y/o se termina de urbanizar los terrenos y las construcciones de villas y finalmente se transfieren formalmente dichos inmuebles a los clientes y/o promitentes compradores.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía, valores en efectivo en la compañía, incluye sobregiros inversiones a corto plazo en las siguientes instituciones financieras:

	31-12-2012	31-12-2011
CAJA	20.000	20.000
FONDO ROTATIVO	800	800
BANCO BOLIVARIANO	(3.839)	0
BANCO INTERNACIONAL	979	0
BANCO PROMERICA	18.605	0
BANCO PROMERICA	12.576	0
	<u>49.121</u>	<u>20.800</u>
INVERSIONES EQUIVALENTES DE EFECTIVO	247.352	251.352
	<u>296.473</u>	<u>272.152</u>

Por las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en depósitos a corto plazo de poco riesgo y con plazos no mayores a 90 días desde su origen. El saldo de las inversiones se componía de la siguiente forma:

	31-12-2012	31-12-2011
INVERSIONES EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
BANCO PROMERICA	247.352	147.352
BANCO BOLIVARIANO	0	104.000
	<u>247.352</u>	<u>251.352</u>

8. CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

8.1 Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 Las Cuentas por cobrar con partes relacionadas tenían saldos de US\$ 39.648 y US\$ 100.417 respectivamente.- Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 eran de US\$ 2.814.728 y US\$5.222.723 respectivamente Estas Cuentas por Cobrar y por Pagar no devengan intereses.- La Administración estima que los referidos saldos se liquidarán en el corto plazo, también estima que en las Cuentas por cobrar no existen problemas de cobrabilidad para recuperarlos.

8.2 Durante el año 2012 las transacciones con partes relacionadas consistían en préstamos entregados para capital de trabajo o pagos a proveedores por cuenta de las referidas compañías relacionadas.

8.3 Al 31 de diciembre del 2012 los saldos de las Cuentas por cobrar y las Cuentas por pagar con las compañías relacionadas no se habían aún terminado de analizar y conciliar los auxiliares individuales con los respectivos saldos del Estado de Situación. La Administración de la Compañía para el efecto contrató un profesional independiente quien, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continua con la fase final del proceso de conciliación de las Cuentas por cobrar, por pagar y

transacciones con partes relacionadas, por lo expuesto, al Auditor externo no le fue posible determinar la razonabilidad de las referidas cuentas.

9. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 los anticipos a proveedores consistían en: US\$1.151.455 y US\$1.330.722 respectivamente los mismos que aseguran compras y precios de materiales de construcción y servicios. Los respectivos auxiliares contables que contienen los saldos individuales, al 31 de diciembre del 2012 estaban en proceso de conciliación y no fue posible al auditor determinar la razonabilidad de la cuenta.

10. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2012, El Costo de Obras en Proceso, consistía en los costos acumulados principalmente por materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra por la construcción en proceso de la Urbanización del gran macro lote del Terreno TERRA NOSTRA (Plan Maestro), así como los costos incurridos en la construcción de los conjuntos residenciales en proceso.

	31-12-2012	31-12-2011
URBANIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO		
TERRANOSTRA	3.609.957	4.807.952
CONJUNTOS RESIDENCIALES		
VILANOVA	0	1.000.668
VALENCIA	0	1.853.986
PEDRALBES	366.546	1.320.685
TARRAGONA	0	883.535
SARRIA	2.608.330	368.104
	<u>6.584.833</u>	<u>10.234.930</u>

Urbanización Pedrables.-Al 31 de diciembre del 2012, la compañía está por terminar la construcción del conjunto de viviendas PEDRALBES, construido por cuenta de los promitentes compradores, en La Urbanización TERRANOSTRA.- El área total del Macrolote, denominado Q, es 43.524.40 m² que incluye áreas vendibles por 28,822.95 m².- La Urbanización inicio los trabajos en julio 27 del 2009 de conformidad con los permisos de construcción de la M.I. Municipalidad del cantón Guayaquil.- PEDRALBES comprende: 96 villas dirigidas a la clase media y media alta, viviendas en terrenos desde 202 m² hasta 480,69m² y con áreas de construcción entre 120 m² y 300 m²

Urbanización Sarria.- Al termino del año 2012, la compañía esta 98% para terminar la construcción del referido conjunto de viviendas construida por cuenta de los promitentes compradores, en otro sector de la Urbanización TERRANOSTRA.-El área total de terreno, denominado Macrolote G, es de 19,350.96 m² que incluye áreas vendibles por 13,648.23

m2.- La Urbanización inicio los trabajos en 01/02/2011 de conformidad con los permisos de construcción de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.- El referido Conjunto Residencial comprende: 96 villas dirigidas al sector de clase media y media alta, viviendas en terrenos desde 202,00 m2 hasta 480,69m2 y con áreas de construcción entre 120 m2 y 300 m2

11. DERECHO FIDUCIARIO

Al 31 de diciembre del 2012 los Derechos Fiduciarios, consistían en la aportación de los terrenos del Macrolote "F" al FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA POR US \$ 843,729.

El FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA se creó mediante Contrato celebrado en la ciudad de Guayaquil, el 26 de Enero del 2010, con la finalidad de controlar el desarrollo del proyecto urbanístico denominado "Conjunto Residencial Valencia" el mismo que tiene dos tipos de Constituyentes, VIGERANO S.A. como Constituyente Aportante y BONANOVA S.A. como Constituyente Promotor.

El Fideicomiso se dio por terminado mediante ACTA DE TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN VOLUNTARIA DE FIDEICOMISO MERCANTIL, escritura pública que otorgó la compañía Administradora de fondos del Pichincha y la compañía VIGERANO S.A. en Guayaquil a los 30 días del mes de diciembre del 2011 ante la notaría XXII del cantón Guayaquil.

12. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, las Cuentas por Pagar por US\$ 474.085 eran a favor de proveedores varios por materiales y trabajos de determinados sectores de la urbanización en Terranostra.- Incluyen principalmente: costos de urbanización del Macrolote denominado S por US\$128.952, Macrolote denominado Q por US\$ 242.174 y otros.

13. ADMINISTRACION DE RIESGOS

La Compañía tiene riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia y los altos directivos de la Compañía.

a) Riesgo de Mercado:

Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes comparadores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de la construcción; en especial aquellos

que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores claves para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios.

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción; se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor, se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese período de construcción.- También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.

Durante la ejecución de la obra, se debe hacer un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de Crédito:

La Compañía trabaja con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; del respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos subcontratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de Liquidez:

La Compañía financia su operación, principalmente con los fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de promitentes compradores. Las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo

neto sobre los ingresos de la Compañía. El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes.

14. CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades calcularán para el ejercicio económico del 2012, el impuesto causado aplicando la tarifa del 13% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 23% sobre el resto de las utilidades. En la compañía, aplica el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 23% de impuesto a la renta sobre las mismas, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2012, valores que difieren del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se explica la Conciliación respectiva:

	31-12-2012
CONCILIACION TRIBUTARIA	
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	310.526
MENOS 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES	<u>(46.579)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	263.947
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>2.450</u>
UTILIDAD GRAVABLE	266.397
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2012	<u><u>61.271</u></u>
CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA 2012	
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA AÑOS ANTERIORES	
AÑO 2009 US\$ 36.093	
AÑO 2010 US\$ 35.680	
AÑO 2011 US\$ 26.121	97.894
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2012	<u>50.248</u>
	148.142
RETENCIONES EN LA FUENTE DE AÑOS ANTERIORES	
AÑO 2009 US\$ 87	
AÑO 2010 US\$ 200	
AÑO 2011 US\$ 205	492
	<u>148.634</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2012	<u>61.271</u>
	<u><u>87.363</u></u>

15. ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES

Corresponden a los valores recibidos, al 31 de diciembre de los Promitentes Compradores originados en contratos de reserva para futura compra-venta de Villas en los Conjuntos Residenciales que a dichas fecha se encontraban situados dentro de la Urbanización Terranostra.

	31-12-2012	31-12-2011
CONJUNTOS RESIDENCIALES		
VALENCIA	0	1.740.230
PEDRALBES	2.162.469	1.544.462
TARRAGONA	0	1.265.296
OTROS	72.026	425.366
	<u>2.234.495</u>	<u>4.975.354</u>

16. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El movimiento anual de los gastos acumulados por pagar, consistían en:

	Adiciones	
	31-12-2011 (Disminuciones)	31-12-2012
DECIMO TERCER SUELDO	0	83
DECIMO CUARTO SUELDO	0	243
VACACIONES	0	500
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	0	52.720
	<u>0</u>	<u>53.546</u>
		<u>53.546</u>

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las Otras Cuentas por Pagar, al 31 de diciembre consistían en:

	31-12-2012	31-12-2011
APORTES		
INKATONSA S.A.	221.282	221.283
MAMUT S.A.	180.000	180.000
MACCHIAVELLO	193.531	193.531
BONANOVA S.A.	99.145	99.145
OTROS	180.165	1.762
	<u>874.123</u>	<u>695.721</u>

Estos aportes estratégicos realizados principalmente por proveedores en años anteriores, se originaron para fortalecer la capacidad de operaciones de la compañía, no generan intereses. En opinión de la Gerencia se liquidarán a largo plazo

18. CAPITAL SOCIAL

Ai 31 de Diciembre del 2011 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 300,800 correspondientes a 300,800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

ACCIONISTAS	%	VALOR	NACIONALIDAD
TERRACOTA INMUEBLES S.A.	73	219.584	COSTARRICENSE
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERIA CONSERMIN S.A.	12	37.600	ECUATORIANA
ETINAR S.A.	10	28.576	ECUATORIANA
GUILLEMO JOUVIN A ROSEMENA	5	15.040	ECUATORIANA
	<u>100</u>	<u>300.800</u>	

19. APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Los Aportes Para Futuro Aumento de Capital, se originaron principalmente en pagos realizados por los aportantes en años anteriores a ciertos proveedores por cuenta de Vigerano S.A., por varios trabajos y materiales de construcción en las obras de suburbanización del Macrolote denominado TERRA NOSTRA

Al 31 de diciembre del 2012, los aportes para futuro aumento de capital consistían en:

	31-12-2012	31-12-2011
MEGATRADING S.A.	496,693	496,693
CONSTRUCORP LIMITED S.A.	428,004	428,004
MACCALMEIDA S.A.	230,353	230,353
ETINAR S.A.	180,026	180,026
BONANOVA S.A.	70,000	70,000
LIPIDAVA S.A.	39,894	39,894
	<u>1,444,970</u>	<u>1,444,970</u>

20. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social.- La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

21. RESULTADOS ACUMULADOS

a. *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF* - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

b. *Resultados Acumulados* - Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía

22. INGRESOS POR VENTAS

Un resumen de los ingresos de la compañía es como sigue:

	31-12-2012	31-12-2011
VENTA DE VILLAS	686.275	962.034
SERVICIOS DE ASesorIA TECNICA	316.177	0
EXCEDENTES EN LIQUIDACION DE URBANIZACION	116.242	0
OTROS INGRESOS	19.033	73.404
	<u>1.137.727</u>	<u>1.035.438</u>

23. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de gastos administrativos y financieros reportados en los estados financieros es como sigue:

GASTOS ADMINISTRATIVOS	57.205	70.423
GASTOS FINANCIEROS	0	10.709
	<u>57.205</u>	<u>81.132</u>

24. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

a. Código orgánico de la producción, comercio e inversiones (COPCI)

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Dedución del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

b. LEY DE FOMENTO AMBIENTAL Y OPTIMIZACION DE LOS INGRESOS DEL ESTADO

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

25. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2012, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, venció en el mes de junio del año 2013. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

26. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros, 12 de junio del 2013, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos.