

INVESTEAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

INVESTEAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integrales	5
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estados de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 22

Información suplementaria:

Anexo 1 - Estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2010, período de transición de NEC a NIIF

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera

1

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INVESTEAM S.A.:

Introducción:

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **INVESTEAM S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **INVESTEAM S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

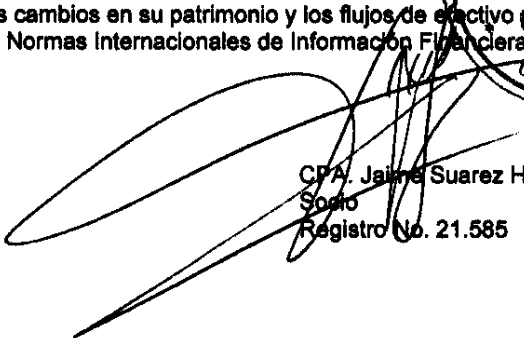
Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

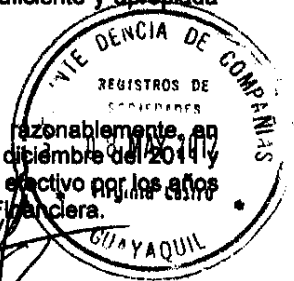
Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVESTEAM S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.


MREMOORES CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 676

Marzo 9 del 2012
Guayaquil - Ecuador


CPA Jaime Suarez Herrera
Socio
Registro No. 21.585



INVESTEAM S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en Dólares)

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo y equivalentes de efectivo	232,081	1,059,693
4	Existencias	5,189,579	865,204
5	Servicios y otros pagos anticipados	355,684	794,650
	Otros activos corrientes	293	3,086
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5,777,637	2,722,633
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Activos fijos, neto	281,153	295,241
7	Activo por impuesto diferido	772,432	387,894
8	Propiedad de inversión	210,948	0
9	Otros activos no corrientes	343	343
	TOTAL ACTIVOS	7,042,513	3,406,111
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
10	Pasivos financieros	407,996	293,758
11	Otros pasivos corrientes	212,986	52,765
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	620,982	346,523
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
12	Anticipos de clientes	2,887,957	1,424,436
13	Cuenta por pagar a largo plazo	3,024,889	0
14	Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones	5,834	1,883
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	5,918,680	1,426,319
	TOTAL PASIVOS	6,539,662	1,772,842
	<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
15	Capital social	800	800
15	Aportes para futuro aumento de capital	2,343,800	2,163,023
2	Reserva por valuación	113,648	0
	Déficit acumulado	1,955,397	(530,554)
	TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	502,851	1,633,269
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	7,042,513	3,406,111

Ver notas a los estados financieros



INVESTEAM S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en Dólares)

<u>Notas</u>	<u>INGRESOS:</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
16	VENTAS DE VILLAS	550,074	4,113,533
17	COSTO DE VENTAS DE VILLAS	(1,461,473)	(4,596,629)
	PERDIDA BRUTA	(911,399)	(483,096)
	<u>GASTOS OPERATIVOS:</u>		
	Gastos de administración	(556,655)	(730,152)
	Gastos de ventas	(166,366)	(151,236)
18	Depreciación y amortización	(17,687)	(278,957)
9	Transferencia a cargos diferidos	0	584,327
	TOTAL	(740,708)	(576,018)
	PERDIDA OPERACIONAL	(1,652,107)	(1,059,114)
	<u>OTROS GASTOS (INGRESOS):</u>		
12 y 13	Gastos financieros	(157,931)	(9,688)
19	Otros ingresos	47,151	100,833
7	Impuesto diferido	384,538	0
20	Otros gastos	(46,493)	(97,521)
	TOTAL	227,265	(6,376)
	PERDIDA DEL EJERCICIO	(1,424,842)	(1,065,490)
22	PERDIDA POR ACCION	(1,781)	(1,332)

Ver notas a los estados financieros



INVESTEAM S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuro aumento de capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	800	2,207,287	0	913,187	3,121,274
Pérdida del ejercicio	0	0	0	(1,065,490)	(1,065,490)
Transferencia de utilidades (nota 15)	0	161,677	0	0	161,677
Retiro de aportación (nota 15)	0	(212,653)	0	0	(212,653)
Pago de dividendos (nota 15)	0	0	0	(36,678)	(36,678)
Regularizaciones	0	6,712	0	0	6,712
Saldos al 31 de diciembre del 2010	800	2,163,023	0	(188,981)	1,974,842
<u>NIIF - Período de Transición:</u>					
Ajustes por aplicación de NIIF	0	0	0	(341,574)	(341,574)
Saldos ajustados al 31 de diciembre del 2010	800	2,163,023	0	(530,555)	1,833,268
Pérdida del ejercicio	0	0	0	(1,424,842)	(1,424,842)
Valuación de terreno (nota 6)	0	0	113,648	0	113,648
Retiro de aportación (nota 15)	0	(19,223)	0	0	(19,223)
Aportes de accionistas (nota 15)	0	200,000	0	0	200,000
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>800</u>	<u>2,343,800</u>	<u>113,648</u>	<u>(1,955,397)</u>	<u>502,851</u>

Ver notas a los estados financieros



INVESTEAM S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en Dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes, neto	2,013,595	4,198,365
Efectivo pagado para adquirir terreno de la Urbanización La Romareda, abonos año 2011	(1,069,863)	0
Efectivo pagado a Municipio y Junta de Beneficencia, terrenos de la Urbanización La Romareda	(263,490)	0
Efectivo pagado por reembolsos de gastos y por pago de de comisiones de la Urbanización La Romareda	(579,274)	0
Efectivo pagado en construcción de obra	(417,736)	(1,982,037)
Efectivo pagado a otros proveedores de bienes y servicios, y trabajadores	(530,748)	(1,111,356)
Gastos financieros pagados	(157,931)	(9,688)
Otros ingresos y egresos, neto	<u>658</u>	<u>3,312</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(1,004,789)</u>	<u>1,098,596</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisiciones de activos fijos	<u>(3,600)</u>	<u>(6,115)</u>
Efectivo utilizado provisto por las actividades de inversión	<u>(3,600)</u>	<u>(6,115)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aportes del Accionista	200,000	161,677
Retiro de aportes del Accionista	(19,223)	(212,653)
Pago de dividendos al Accionista	0	(36,678)
Sobregiro bancario / (cancelación sobregiro bancario)	0	(1,301)
Otros	<u>0</u>	<u>6,712</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>180,777</u>	<u>(82,243)</u>
(Disminución) Aumento neta del efectivo	<u>827,612</u>	<u>1,010,238</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1,059,693</u>	<u>49,455</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>232,081</u>	<u>1,059,693</u>
Ver notas a los estados financieros		



INVESTEAM S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en Dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	(1,424,842)	(1,065,490)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA (PERDIDA DEL EJERCICIO) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ajuste NIIF período de transición:		
Disminución en existencias	0	143,113
Disminución en otros activos no corrientes	0	584,471
Aumento en reserva para jubilación patronal e indemnizaciones	0	1,883
Amortización de otros activos no corrientes	0	253,972
Depreciación de activos fijos	17,688	24,984
Impuesto diferido	(384,538)	0
Transferencia de anticipos de clientes a ventas de villas	(550,074)	(4,113,533)
Transferencia de inventarios a costo de venta	1,113,269	4,384,282
(Aumento) Disminución en:		
Servicios y otros pagos anticipados	438,966	(62,090)
Existencias	(2,510,056)	(781,408)
Otros activos corrientes	2,793	(180)
Otros activos no corrientes	0	(1,168,798)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	114,238	(954,160)
Otros pasivos corrientes	160,221	(346,815)
Anticipos de clientes	2,013,595	4,198,365
Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones	3,951	0
Total ajuste	<u>420,053</u>	<u>2,164,086</u>
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(1,004,789)</u>	<u>1,098,596</u>

Ver notas a los estados financieros



**INVESTEAM S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES**

INVESTEAM S.A. - Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 8 del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año. Su actividad principal actual, es la adquisición de terrenos para construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta.

Proyectos Inmobiliarios. - En el año 2005, la Compañía inició un importante proyecto inmobiliario denominado **Urbanización Plaza Madeira**, ubicado en el Kilómetro 16½ de la vía a Samborondón, Provincia del Guayas, Parroquia Urbana Satélite - La Aurora, jurisdicción cantonal de Daule. La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. (una compañía relacionada), responsable de la ejecución de la obra, en tanto ciertos acabados finales están a cargo de Investeam S.A., quién también participa como promotora inmobiliaria.

La Urbanización Plaza Madeira está dividida en dos etapas, tiene un área total de 110.774 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 63.913 metros cuadrados correspondientes a 369 lotes. El área habitacional vendible está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Olivo, Ciprés, Magnolia, Roble, Castaña, Ebano y Maple que tienen un área entre 106 y 143 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 36,295 a US\$. 73,282.

La Urbanización Plaza Madeira está conformada por 366 villas totales en sus Etapas I y II donde están negociadas y entregadas 69 villas en el año 2007, 103 villas en el año 2008, 133 villas en el año 2009 y 57 villas en el año 2010. El saldo de villas, 7 en total, fueron entregadas en el año 2011.

En el año 2011, la Compañía comenzó otro importante proyecto inmobiliario denominado **Urbanización La Romareda**, ubicado en Guayaquil en el Kilómetro 1.9 de la Av. Narcisa de Jesús Martillo (Autopista Pascuales - Terminal Terrestre), Provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y de Investeam S.A. como promotora inmobiliaria.

La Urbanización La Romareda está dividida en 5 etapas, tiene un área total de 234.662 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 116.079 metros cuadrados correspondientes a 706 villas (área vendible unifamiliar) y 112 departamentos (área vendible multifamiliar). El área habitacional vendible (unifamiliar) está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Sabina, Abigail, Dominica, Flavia, Noelia, Irmina, Fátima, Luccia, Natalia, Carmela y Faustina, cuyas áreas varían entre 106 y 159 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 56,915 a US\$. 74,568.

A la fecha de emisión del presente informe (marzo 9 del 2012), la Compañía está en plena construcción del proyecto que fue iniciada con actividades preliminares en el año 2011.

Operaciones. - Al cierre de los ejercicios económicos 2011 y 2010, la Compañía presenta pérdida por US\$. 1,424,842 y por US\$. 1,065,490 respectivamente, habiendo presentado utilidades netas durante los años: 2009 por US\$. 663,169, 2008 por US\$. 902,201 y 2007 por US\$. 727,028. La Administración de la Compañía manifiesta que durante el año 2010 fueron contabilizados costos que no fue posible registrar en el año 2009, debido a que no existía un presupuesto de la Urbanización Plaza Madeira al cierre de ese año. Adicionalmente, por asuntos logísticos no fue posible liquidar anticipos entregados a proveedores por no disponer oportunamente de documentación sustentatoria exigida por las normas tributarias para el registro de gastos deducibles.



1. **INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES (Continuación)**

Estas situaciones tuvieron un impacto sobre los costos y gastos de los años 2011 y 2010 que distorsiona los indicadores individuales y reflejan incremento inusual en los costos de las viviendas. No obstante, los resultados finales globales demuestran que el costo promedio total de construcción por metro cuadrado está dentro de los parámetros del mercado.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Declaración de cumplimiento.- Tal como es requerido por la NIIF No. 1: "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", los estados financieros adjuntos de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 han sido ajustados al 1 de enero del 2010 (fecha de transición) a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, y puedan constituir ambos períodos una base comparativa uniforme. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicio de Rentas Internas (SRI), fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las cuales difieren en ciertos aspectos con las NIIF.

Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, constituyen los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con NIIF, su adopción es integral, explícita y sin reservas, y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos que se presentan adjuntos.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

La Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498 de noviembre 20 del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplica obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2011, teniendo como período de transición el año 2010.

A la fecha de emisión del presente informe (marzo 9 del 2012), la Superintendencia de Compañías ha realizado modificaciones a la referida Resolución No. 08.G.DSC.010, mediante la emisión de las Resoluciones No. SC.DS.G.09.006, SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 y SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, publicadas en los Registros Oficiales No. 94 (S), No. 372 y No. 566 de diciembre 23 del 2009, enero 27 del 2011 y octubre 28 del 2011 respectivamente, conteniendo principalmente el instructivo suplementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia, reformas para las empresas que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, como también para aquellas entidades que componen el tercer grupo de NIIF y por la clasificación de las PYMES de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina en su Resolución No. 1260, publicada en la Resolución No. SC-INP-UA-G-10-005 según Registro Oficial No. 335 de diciembre 7 del 2010.

A.



2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

En el año 2011, la Superintendencia de Compañías emitió las Resoluciones No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11007 y No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 publicadas en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011 que reglamentan: (1) El destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la NIIF para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; y designación e informe de peritos, y (2) La aplicación de las NIIF completas y de la NIIF para PYMES, para las compañías sujetas al control y vigilancia de la superintendencia de compañías. A la fecha de emisión de los estados financieros auditados (marzo 23 del 2012), la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 publicada en el Registro Oficial No. 625 de enero 24 del 2012 que norma en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional y moneda de presentación.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos; así como inversiones en certificados de depósitos, disponibles a la vista.

Existencias.- Los terrenos están registrados al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

Obras en curso, anticipos a contratistas y anticipos de clientes.- Los costos acumulados de construcción son registrados en una cuenta de activo denominada "Obras en Curso". Los costos de construcción pagados al responsable de la obra gris, son acumulados en una cuenta de activo denominada "Anticipos a Contratistas - Summa Proyectos C.A.". Los importes recibidos de clientes por la reserva del inmueble y otros créditos relacionados, son acumulados y registrados en una cuenta de pasivo denominada "Anticipos de Clientes". Estas cuentas de obras en curso y anticipos a contratistas, son acreditadas para efectos de reconocer en los resultados los costos de venta de la obra terminada, y debitados los anticipos de clientes para reconocer el ingreso de las villas efectivamente entregadas a clientes.

Activos fijos.- Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. La tasa de depreciación del edificio es del 5% anual, de los equipos y muebles de oficina es del 10% anual y de las instalaciones es igualmente del 10% anual.

Activo por impuesto diferido.- El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias acumuladas, y por las diferencias temporales deducibles entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base tributaria, en la medida que sea probable que en el futuro, la Compañía dispondrá de renta gravable contra la cual pueda aplicar las diferencias temporales que se reviertan y las pérdidas tributarias por compensar, dentro del plazo exigido



2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

según las normas tributarias vigentes. El activo es medido a la tasa de impuesto a la renta, que se espera aplicar a la renta gravable en el año en que este activo sea realizado, usando la tasa de impuesto a la renta vigente en la fecha del balance general.

Pasivos financieros.- Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas relacionadas aproximado a su valor amortizado. El pasivo financiero es clasificado como pasivo corriente cuando tiene vencimiento menor de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario son presentadas como pasivos no corrientes.

Otros pasivos corrientes.- Son provisiones reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones.- El Art. 216 del Código del Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra en los resultados una provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. Este estudio incluye además un cálculo de bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la Compañía. La mencionada bonificación no fue registrada por la Compañía.

Reserva por valuación.- Esta originada por el ajuste a valor de mercado de la propiedad de inversión. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, el saldo acreedor de la reserva por valuación, sólo podrá ser capitalizado 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.

Ingresos y costos.- Los ingresos del contrato y los costos asociados, están reconocidos como tales con base al método del porcentaje de terminación del contrato establecido en la NIC No. 11 denominada Contratos de Construcción. Mediante el referido método, el ingreso del contrato es reconocido en función de los costos incurridos para alcanzar la etapa de terminación, resultando en el registro de ingresos, gastos y utilidad atribuidos a la proporción de trabajo terminado.

Intereses.- Son registrados mediante el método del devengado.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle es el siguiente:

1.



3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO** (Continuación)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Bancos locales	203,541	543,364
Inversiones temporales	27,388	515,077
Caja general y fondo rotativo	<u>1,152</u>	<u>1,252</u>
Total	<u>232,081</u>	<u>1,059,693</u>

Inversiones temporales. - Al 31 de diciembre del 2011, representa Certificado de Depósito a Plazo emitido por el Banco Internacional S.A. por US\$. 27,388, con tasa de interés del 3.04% anual, con plazo de 32 días y vencimiento en enero 9 del 2012.

Al 31 de diciembre del 2010, representan Certificados de Depósito a Plazo emitidos por el Banco Pichincha C.A. por US\$. 202,030 y por el Banco Internacional S.A. por US\$. 262,483, con tasas de interés fluctuantes entre el 3.15% al 3.50% anual, con plazo de 63 días y vencimiento entre enero 7 y febrero 28 del 2011. Adicionalmente, presenta Póliza de Acumulación emitida por Produbanco S.A. por US\$. 50,564, con tasa de interés del 3% anual, con plazo de 31 días y vencimiento en enero 21 del 2011.

Los saldos en bancos locales e inversiones, están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

4. **EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Terrenos	5,106,021	318,822
Costos incurridos - Urbanización La Romareda	83,558	162,397
Obras en curso	<u>0</u>	<u>527,098</u>
Total	<u>5,189,579</u>	<u>1,008,317</u>

Terrenos. - Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de la cuenta terrenos fue el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	318,822	569,754
Más: Pago de terrenos	1,069,863	0
Más: Registro de provisión por compra de terreno (nota 13)	2,992,834	0
Más: Reembolsos de gastos	540,074	0
Más: Pagos municipales	251,301	0
Menos: Transferencia a propiedad de inversión	(65,245)	0
Más: Pagos de comisiones	39,200	0
Más: Pagos a la Junta de Beneficencia	12,189	0
Menos: Transferencias al costo de venta	<u>(53,017)</u>	<u>(250,932)</u>
Saldos al final del año	<u>5,106,021</u>	<u>318,822</u>

4. EXISTENCIAS (Continuación)

En septiembre 4 del 2009, la Compañía suscribió Escritura de Promesa de Compraventa con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por la adquisición de un lote de terreno de 225.100m² por valor de US\$. 3,881,246, ubicado en la vía Terminal Terrestre Pascuales perteneciente a la jurisdicción cantonal de Guayaquil, terreno que será destinado a la construcción de un nuevo proyecto urbanístico denominado "Urbanización La Romareda". De acuerdo con la Cláusula Quinta de la referida Escritura, el precio de venta pactado del terreno será cancelado por la Compañía de la siguiente forma: US\$. 200,000 a la fecha de suscripción de la Escritura, US\$. 576,249 a la fecha de inscripción de la misma e hipoteca a favor del FCMN y el saldo por US\$. 3,104,997 en 5 años plazo con una tasa de interés fija del 10% anual y un período de gracia de un año, durante el cual solo serán pagados intereses semestrales. El FCMN tiene un año plazo para celebrar la Escritura definitiva de Compraventa, tiempo durante el cual debe tramitar ante la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil las aprobaciones y autorizaciones, respecto a la división del macro lote donde se encuentra el terreno adquirido por la Compañía y el certificado de avalúo de transferencia.

Costos Incurridos – Urbanización La Romareda.- Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de las obras en curso fue el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	162,397	50,484
Menos: Ajuste de NIIF período de transición	(143,113)	0
Más: Costos incurridos anuales	<u>64,274</u>	<u>111,913</u>
Saldos al final del año	<u>83,558</u>	<u>162,397</u>

Obras en curso.- Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de las obras en curso fue el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	527,098	3,071,388
Menos: Transferencia al costo de venta	(1,060,252)	(4,133,350)
Más: Transferencia de servicios y otros pagos anticipados	533,154	1,062,678
Más: Costos incurridos anuales	<u>0</u>	<u>526,382</u>
Saldos al final del año	<u>0</u>	<u>527,098</u>

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Anticipos a contratistas	<u>256,775</u>	<u>60,789</u>
Pasan:	256,775	60,789



5. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Continuación)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Vienen:	256,775	60,789
Compañía relacionada:		
Summa Proyectos C.A.	83,375	693,019
Deudores varios y empleados	<u>15,534</u>	<u>40,842</u>
Total	<u>355,684</u>	<u>794,650</u>

Anticipos a contratistas. - Al 31 de diciembre del 2011, representan desembolsos efectuados para obras de relleno en la Urbanización La Romareda.

Compañía relacionada - Summa Proyectos C.A. - Al 31 de diciembre del 2011, representan importes anticipados para la construcción de la Urbanización La Romareda, y al 31 de diciembre del 2010, representan importes anticipados relativos a la obra Urbanización Plaza Madeira, que son liquidados parcialmente con la entrega de la obra.

Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de la cuenta fue el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	693,019	1,363,896
Menos/más: Anticipos entregados	397,586	459,571
Menos: Transferencia a obras en proceso y en el 2011 adicionalmente transferencia al costo de ventas	(897,286)	(1,062,678)
Menos: Otros créditos	<u>(109,944)</u>	<u>(67,770)</u>
Saldos al final del año	<u>83,375</u>	<u>693,019</u>

6. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Edificio	277,739	277,739
Equipos de oficina	32,206	30,137
Muebles de oficina	25,456	24,874
Instalaciones	20,366	20,366
Equipo electrónico	<u>1,154</u>	<u>204</u>
Subtotal	356,921	353,320
Menos: Depreciación acumulada	<u>(75,768)</u>	<u>(58,079)</u>
Total	<u>281,153</u>	<u>295,241</u>



Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

6. ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	295,241	314,110
Más: Adquisiciones	3,600	6,115
Menos: Cargo anual de depreciación	(17,688)	(24,984)
Saldos al final del año	<u>281,153</u>	<u>295,241</u>

7. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Durante el año 2011, el movimiento del activo por impuesto diferido fue el siguiente:

	<u>2011</u>
	(Dólares)
Ajuste NIIF período de transición	387,894
Más: Incremento, 2011	<u>384,538</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>772,432</u>

Los principales registros incorporados a la cuenta del activo por impuesto diferido, fueron los siguientes:

	<u>2011</u>
	(Dólares)
Amortización de pérdida del ejercicio 2010 (US\$. 1,065,490 con tasa de impuesto a la renta corporativa - TIRC del 22%)	234,408
Cargos diferidos registrados hasta el año 2010 (US\$. 584,327 con TIRC del 22%)	128,552
Gastos de ventas de la "Urbanización La Romareda" (US\$. 143,113 con TIRC del 22%)	31,485
Otros registros menores, neto	(6,551)
Subtotal ajuste NIIF período de transición	<u>387,894</u>
Incremento, 2011:	
Amortización de pérdida del ejercicio 2011 (US\$. 1,745,661 con TIRC del 22%), nota 21	384,045
Otros registros menores	<u>493</u>
Subtotal incremento, 2011	<u>384,538</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>772,432</u>

8. PROPIEDAD DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2011, representa terreno de propiedad de la Compañía ubicado en el Km.17 vía La Aurora - La Puntilla, que no está en uso y que fue valuado a valor de mercado en el año 2011. Un detalle del movimiento de la propiedad de inversión es el siguiente:



8. **PROPIEDAD DE INVERSION (Continuación)**

	<u>2011</u>
	(Dólares)
Saldos al inicio del año	0
Más: Transferencia de inventarios	65,245
Más: Incremento por valuación del terreno	<u>145,703</u>
Saldos al final del año	<u>210,948</u>

El incremento por la valuación del terreno originó crédito en el patrimonio en la cuenta de reserva por valuación por US\$. 113,648 y pasivo por concepto de impuesto diferido por US\$. 32,055 (nota 13), registro que es requerido por la Norma Internacional de Contabilidad No. 12, resultado de aplicar la tasa de impuesto a la renta corporativa del 22% anual al referido incremento. El impuesto diferido será liquidado cuando la Compañía decida vender el terreno. La tasa de impuesto a la renta corporativa al cierre del ejercicio 2011 fue del 24% y disminuirá gradualmente en un punto porcentual anual hasta el ejercicio 2013 estableciéndose en 22%. La Compañía aplicó la tasa del 22% en el año 2011, con el propósito de evitar realizar ajustes posteriores.

La valuación del terreno fue realizada por el Arq. Agustín Vera R. con Registro No. SC-RNP-2-222, mediante informe presentado a la Compañía en diciembre 30 del 2011. La valoración del terreno fue determinada considerando la plusvalía del sector y los precios referenciales de terrenos en sitios vecinos.

9. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2011, un detalle es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Deposito en garantía	343	343
Gastos de administración	0	1,116,080
Gastos de ventas	0	516,158
Otros	<u>0</u>	<u>417</u>
Subtotal	343	1,632,998
Menos: Amortización acumulada	<u>0</u>	<u>(1,048,184)</u>
Total	<u>343</u>	<u>584,814</u>

Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de los cargos diferidos fue el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	584,814	254,459
Menos: Ajuste de NIIF	(584,471)	0
Más: Adición - Gastos de administración, ventas y otros	0	584,327
Menos: Cargo anual de amortización	<u>0</u>	<u>(253,972)</u>
Saldos al final del año	<u>343</u>	<u>584,814</u>



10. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2011, representan cuentas por pagar a proveedores por adquisiciones de bienes y servicios por US\$. 407,996 (US\$. 293,758 al 31 de diciembre del 2010), que vencen en 30 días plazo y no generan intereses. Además, incluye transacciones por canjes acordados con la Compañía.

11. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Gastos acumulados por pagar	146,440	12,313
Garantías	12,138	13,067
Impuestos	13,954	11,556
Otras	<u>40,454</u>	<u>15,829</u>
Total	<u>212,986</u>	<u>52,765</u>

Gastos acumulados por pagar.- Al 31 de diciembre del 2011, representa principalmente provisión de intereses por US\$. 125,087 registrados a favor del Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) y beneficios sociales por US\$. 16,146, consistentes en Décimo Tercero y Décimo Cuarto Sueldos y Fondo de Reserva. Al 31 de diciembre del 2011, representan provisiones Décimo Tercero y Décimo Cuarto Sueldos y Fondo de Reserva.

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía presenta anticipos de clientes por US\$. 2,887,957 (US\$. 1,424,436 al 31 de diciembre del 2010), que incluyen principalmente ingreso por cobro del 30% de la cuota inicial de las viviendas, el cual puede diferirse desde 2 hasta 24 meses, más el pago de intereses por mora por incumplimiento en las fechas de cancelación; así como los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta de la vivienda. Adicionalmente, registra canjes realizados con proveedores por la adquisición de bienes y servicios a cambio de la entrega de viviendas, transacción que está sustentada en contratos suscritos entre las partes y que establecen canjes de facturas en porcentajes fluctuantes entre el 15% al 100%. Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de anticipos de clientes fue el siguiente:

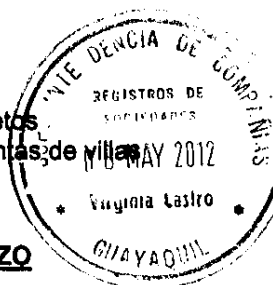
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
SalDOS al inicio del año	1,424,436	1,339,604
Más: Registro de créditos de clientes, netos	2,013,595	4,198,365
Menos: Transferencia a ingresos por ventas de villas	<u>(550,074)</u>	<u>(4,113,533)</u>
SalDOS al final del año	<u>2,887,957</u>	<u>1,424,436</u>

13. CUENTA POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011, representa deuda con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por US\$. 2,992,834 (nota 4). A esa fecha, la Compañía incluye en este rubro US\$. 32,055 de impuesto diferido generado por la valuación del terreno indicado en la nota 8.

14. RESERVA PARA JUBILACION PATRONAL E INDEMNIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2011, un detalle es el siguiente:



14. RESERVA PARA JUBILACION PATRONAL E INDEMNIZACIONES (Continuación)

2011

(Dólares)

Jubilación patronal	3,808
Indemnización por desahucio	<u>2,026</u>
Total	<u>5,834</u>

Estas provisiones fueron constituidas en el año 2011, con base a un estudio actuarial realizado por Actuaría Consultores Cia. Ltda., considerando los beneficios proyectados utilizando el método de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado". Los principales supuestos aplicados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

2011

Salario mínimo vital (US\$.)	264
Número de empleados	23
Tasa de crecimiento de sueldos (anual)	3%

Para el cálculo de la estimación matemática de la reserva para jubilación patronal e indemnizaciones fueron considerados todos los trabajadores de la Compañía.

15. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle es el siguiente:

Capital social. - Está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad del Ing. Luis Córdova Astudillo (50%), Alfredo Arellano Párraga (27%) y SISBROCORP CIA. LTDA. (23%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 1,600. Las acciones de SUMMA PROYECTOS C.A. fueron transferidas al Ing. Luis Córdova Astudillo, manteniéndose el porcentaje de participación del 50%.

Aportes para futuro aumento de capital. - En el año 2011, el incremento corresponde a nueva aportación por US\$. 200,000 y la disminución por retiro por US\$. 19,223. El aporte por US\$. 200,000 fue aprobado en diciembre 28 del 2011 por la Junta General de Accionistas. En el año 2010, corresponde al 15% de participación de trabajadores año 2009 por US\$. 161,677 transferido a los accionistas y retiro de aportación año 2008 por US\$. 212,653. Estas aportaciones y retiros fueron aprobadas en junio 14 del 2010 por la Junta General de Accionistas.

Pagos de dividendos. - En el año 2010, la Compañía pagó dividendos del año 2007 por US\$. 36,678 al accionista Alfredo Arellano Párraga.

16. VENTAS DE VILLAS

Durante los años 2011 y 2010, un detalle de las ventas de villas es el siguiente:

<u>MODELO DE VIVIENDA</u>	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>CANTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u>
		(Dólares)		(Dólares)
Olivo	3	222,761	19	1,433,043
Magnolia	2	146,186	10	607,020
Roble II	<u>1</u>	<u>93,139</u>	<u>6</u>	<u>651,124</u>
Pasan:	6	462,086	35	2,691,187



16. VENTAS DE VILLAS (Continuación)

<u>MODELO DE VIVIENDA</u>	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>CANTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u> (Dólares)	<u>CANTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u> (Dólares)
Vienen:	6	462,086	35	2,691,187
Ciprés	1	87,988	3	261,963
Castaña	0	0	11	678,586
Roble	0	0	7	456,714
Locales	0	0	1	25,083
Total	7	550,074	57	4,113,533

17. COSTO DE VENTAS DE VILLAS

Durante el año 2011, el costo de ventas de villas está constituido por las transferencias de obras en proceso por US\$. 1,060,252, de ajustes de la cuenta servicios y otros pagos anticipados por US\$. 293,226, de cargo por dirección técnica por US\$. 54,978 y de terrenos por US\$. 53,017. En el año 2010, el costo de ventas de villas está constituido por las transferencias de obras en proceso por US\$. 4,133,350, de terrenos US\$. 250,932 y cargo por dirección técnica por US\$. 212,347.

18. DEPRECIACION Y AMORTIZACION

Durante los años 2011 y 2010, los cargos anuales de depreciación y amortización fueron los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Depreciación	17,687	24,984
Amortización de cargos diferidos	0	253,972
Total	17,687	278,956

19. OTROS INGRESOS

Durante los años 2011 y 2010, un detalle es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Trabajos adicionales en obra	32,908	43,273
Resciliación de contratos	5,492	46,212
Otros	8,751	10,895
Total	47,151	100,380



Resciliación de contratos.- Representan ingresos por desistimiento de los clientes por continuar con el "Convenio de Reserva de Inmueble". Mediante esta penalidad el cliente reconoce a favor de la Compañía por concepto de indemnización por daños y perjuicios el 50% de los importes entregados hasta la fecha de la anulación del convenio.

20. OTROS GASTOS

En el año 2011, incluye US\$. 45,706 principalmente por el pago al Servicio de Rentas Internas (SRI) del anticipo de impuesto a la renta año 2011, el cual fue transferido a otros gastos en razón que constituye impuesto a la renta definitivo. En el año 2010, tuvo igual tratamiento y el anticipo de impuesto a la renta representó US\$. 80,975.

21. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no ha sido fiscalizada por la autoridad tributaria. La facultad fiscalizadora del Servicio de Rentas Internas (SRI) está vigente por los últimos tres ejercicios económicos (2009 al 2011). La Administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

El Art. 28 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece que las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a la renta con base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción tengan un tiempo de duración mayor a un año, podrá optarse por uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas. Las NIIF y las NIC solo permiten el método de porcentaje de terminación.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía preparó su declaración del impuesto a la renta y conciliación tributaria, no causando impuesto a pagar, debido al importe significativo de las pérdidas generadas en esos ejercicios. En el año 2011, la pérdida de la Compañía por US\$. 1,424,842 incluye crédito por impuesto diferido por US\$. 384,045 y débito por US\$. 45,017 por anticipo de impuesto a la renta, que causan pérdida contable por US\$. 1,763,870. Al 31 de diciembre del 2011, el incremento del activo por impuesto diferido fue calculado con la base de la pérdida contable menos gastos no deducibles por US\$. 18,209 (nota 7).

22. PERDIDA POR ACCION

La utilidad básica por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

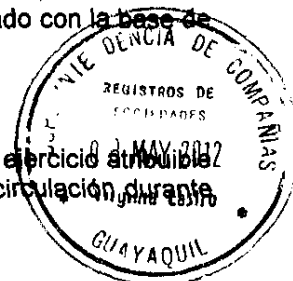
23. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑIA RELACIONADA

Fueron generadas con SUMMA PROYECTOS C.A. por anticipos concedidos por US\$. 83,375 (US\$. 1,259,571 en el 2010) para el avance de las obras.

24. APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF

En marzo 31 del 2010, la Compañía presentó a la Superintendencia de Compañías del Ecuador el Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en cumplimiento a la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el R.O. No. 498 de diciembre 31 del 2008, modificada por la Resolución No. SC.DS.G.09.006 publicada en el Suplemento del R.O. No. 94 de diciembre 23 del 2009.

El Cronograma de Implementación fue aprobado por la Junta General de Accionistas de la Compañía en octubre 22 del 2010. Los estados financieros de la Compañía ajustados a NIIF al 1 de enero del 2011 (extracontables) correspondiente al período de transición, fueron incluidos en la información presentada a la Superintendencia de Compañías, así como el compromiso de presentar bajo NIIF en diciembre del 2011, los ajustes necesarios para la conversión a las referidas normas.



24. APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF (Continuación)

A la fecha de emisión de los estados financieros auditados (marzo 9 del 2012), los efectos a ser registrados contablemente por la Compañía el 1 de enero del 2011 y que están relacionados con los ajustes a NIIF en el periodo de implementación, han sido determinados por la Compañía y aprobados por parte de la Gerencia General.

Las normas contables aplicadas por la Compañía fueron las siguientes:

NIIF No. 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
NIC No. 1: Presentación de estados financieros
NIC No. 2: Inventarios
NIC No. 7: Estado de flujos de efectivo
NIC No. 8: Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores
NIC No. 10: Hechos posteriores a la fecha del balance
NIC No. 11: Contratos de construcción
NIC No. 12: Impuesto sobre las ganancias
NIC No. 16: Propiedad, planta y equipo
NIC No. 19: Beneficios a los empleados
NIC No. 24: Información a revelar sobre partes relacionadas
NIC No. 33: Ganancias por acción
NIC No. 40: Propiedad de inversión

25. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los estados financieros adjuntos han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 9 del 2012) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.



ANEXO 1

INVESTEAM S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010, PERIODO DE TRANSICIÓN DE NEC A NIIF
(Expresado en Dólares)
ACTIVOS**ACTIVOS CORRIENTES:**

	Saldos NEC 31-12-2010	Ajustes por Conversión		Saldos NIIF 31-12-2010
		Debe	Haber	
Efectivo y equivalente de efectivo	1,059,693	0	0	1,059,693
Existencias	1,008,317	0	143,113	865,204
Servicios y otros pagos anticipados	794,650	0	0	794,650
Otros activos corrientes	3,086	0	0	3,086
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2,865,746	0	143,113	2,722,633

ACTIVOS NO CORRIENTES:

Activos fijos, neto	295,241	0	0	295,241
Activo por impuesto diferido	0	387,894	0	387,894
Otros activos no corrientes	584,814	0	584,471	343
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	880,055	387,894	584,471	683,478

TOTAL ACTIVOS

3,745,801	387,894	727,584	3,406,111
------------------	----------------	----------------	------------------

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**PASIVOS CORRIENTES:**

Pasivos financieros	293,758	0	0	293,758
Otros pasivos corrientes	52,765	0	0	52,765
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	346,523	0	0	346,523

PASIVOS NO CORRIENTES:

Anticipos de clientes	1,424,436	0	0	1,424,436
Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones	0	0	1,883	1,883
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,424,436	0	1,883	1,426,319

TOTAL PASIVOS

1,770,959	0	1,883	1,772,842
------------------	----------	--------------	------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	800	0	0	800
Aportes para futuro aumento de capital	2,163,023	0	0	2,163,023
Déficit acumulado	(188,981)	729,467	387,894	(530,554)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1,674,842	729,467	387,894	1,633,269

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

3,745,801	729,467	389,777	3,406,111
	1,117,361	1,117,361	

