

## **INVESTEAM S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

##### **1. INFORMACION GENERAL**

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 empresa inició un importante proyecto inmobiliario denominado Plaza Madeira ubicado en el Km. 16½ vía a Samborondón, provincia del guayas, parroquia urbana satélite La Aurora, jurisdicción cantonal de Daule.

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\$. 90,651.70 a US\$. 133,186.88 .

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.

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. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de INVESTEAM S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 21 de marzo del 2010 y 27 de febrero del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 **Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras**, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

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 a momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2010, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

### **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de INVESTEAM S.A., comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los

estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de información Financiera (NIIF).

### **2.3 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.

### **2.4 Activos financieros**

Todos los activos se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren de la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medios inicialmente al valor razonable, mas los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados a 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: mantenidos hasta su vencimiento y cuentas a cobrar. 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.

#### **2.4.1 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 medios inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medios al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.4.2), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por intereses.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

#### **2.4.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por el deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El valor en libros 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. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la 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.

### **2.4.3 Baja en cuentas de un activo financiero**

La Compañía dará de baja en cuentas 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 ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continua reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuara reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

## **2.5 Propiedades y equipos**

### **2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como costo de las partidas de propiedades y equipos, los costos por prestamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

### **2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

### **2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>ITEM</u>	<u>Vida Útil (en años)</u>
Equipos de Construcción	10
Maquinarias y equipos	10
Muebles de Oficina y Equipos de Comunicación	10
Equipos de Oficina y Equipos electrónicos	3

#### **2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y reconocida en resultados.

#### **2.6 Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

##### **2.6.1 Impuesto Corriente**

El impuesto por pagar 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 imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

##### **2.6.2 Impuestos Diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleado las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la desestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos

reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### **2.6.2 Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen el registro inicial de una combinación de negocios.

### **2.7 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

#### **2.7.1 Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

### **2.8 Gastos**

Los gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se ha realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

### **2.9 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 o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### **2.10 Nuevas y revisadas emitidas pero aun no efectivas**

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aun no son efectivas:

<b><u>NIIF</u></b>	<b><u>Título</u></b>	<b><u>Efectiva a partir de</u></b>
Enmiendas a la NIIF 1	Exención Limitada de la revelaciones comparativas de la NIIF 7 para adoptantes por primera vez	Julio 1, 2010
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
<b><u>NIIF</u></b>	<b><u>Título</u></b>	<b><u>Efectiva a partir de</u></b>
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIC 24 (revisada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011
Enmiendas a la NIC 32	Clasificación de emisión de derechos	Febrero 1, 2010
Enmienda a la CINIIF 14	Prepagos de requerimiento de fondos mínimos	Enero 1, 2011
CINIIF 19	Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Julio 1, 2010

La NIIF 9 Instrumentos financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la baja en cuentas.

- La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición sean medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente son generalmente medidas a su costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda y las inversiones de capital son medidas a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores.
- El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación con la clasificación y la medición de los pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios en el valor razonable con cambios a través de resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, según la NIIF 9, para los pasivos financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otro resultado integral, a

menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios a través de resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o amplíe un error contable en los resultados del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero, posteriormente no será reclasificado a resultados. Anteriormente, según la NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable con cambios en de resultados fue reconocido en el resultado del periodo.

- La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación anticipada.
- Los directores anticipan que la NIIF 9 que será adoptada en los estados Financieros de la Compañía por el periodo anual que comenzara el 1 de enero de 2013 tendrá un impacto sobre los importes de los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.
- Las enmiendas de la NIIF 7 Revelaciones – Transferencias de activos financieros incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que incluyen transferencias de activos financieros. Estas enmiendas tienen por objeto proporcionar mayor transparencia en torno a la exposición al riesgo, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel de exposición permanente sobre el bien. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen uniformemente durante el período.
- La administración no anticipa que estas enmiendas de la NIIF 7 tendrán un efecto significativo sobre las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, si las Compañía entra en otros tipos de transferencias de activos en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias pueden ser afectadas.
- La NIC 24 Revelaciones de Partes Relacionadas (revisada en 2009) modifica la definición de partes relacionadas y simplifica las revelaciones de las entidades relacionadas con el gobierno.
- Las exenciones de revelación introducidas en la NIC 24 (revisada en 2009) no tienen impacto debido a que la Compañía no es una entidad relacionada con el gobierno. Sin embargo, las revelaciones sobre las transacciones y saldos de partes relacionadas en esos estados financieros pueden verse afectadas cuando la versión revisada de la norma se aplica en ejercicios posteriores debido a que algunas entidades que anteriormente no cumplían con la definición de partes relacionadas, pueden entrar en el alcance de la Norma.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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.

### 4. EFECTIVO

Un resumen de efectivo hasta su vencimiento es como sigue:

	2012	2011
		(Dólares)
Bancos locales	278,972.32	203,541.00
Caja general y fondo rotativo	1,351.88	1,152.00
Total	280,324.20	204,692.64

### 5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Un resumen de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento es como sigue:

	2012	2011
		(Dólares)
Inversiones Temporales	0.00	27,388.85
Cuentas por Cobrar	31,160.76	15,628.71
Total	31,160.76	43,017.56

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.

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

## 6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Terrenos	5,558,837	5,106,021
Costos incurridos - Urbanización La Romareda	2,915,879	83,558
Obras en curso	0.00	0.00
Total	8,474,716	5,189,579

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

	2011	2011
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	5,105,021	318,822
Más: Pago de terrenos	637,847	1,069,863
Más: Registro de provisión por compra de terreno (nota 13)	0	2,992,834
Mas: Reembolsos de gastos	0	540,074
Mas: Pagos municipales	0	251,301
Menos: Transferencia a propiedad de inversión	( 185,031)	( 65,245)
Más: Pagos de comisiones	0	39,200
Más: Pagos a la Junta de Beneficencia	0	12,189
Menos: Transferencias al costo de venta	0	( 53,017)
Saldos al final del año	5,558,837	5,106,021

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 225.100m<sup>2</sup> 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:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	83,558	162,397
Menos: Ajuste de NIIF período de transición	( 0)	( 143,113)
Más: Costos incurridos anuales	<u>2,832,321</u>	64,274
Saldos al final del año	<u>2,915,879</u>	83,558

## 7. SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	(Dólares)	
Anticipos a contratistas	256,736	256,775
Compañía relacionada:		
Summa Proyectos C.A.	73,029	83,375
Deudores varios y empleados	0	15,534
Total	329,766	355,684

Anticipos a contratistas.- Al 31 de diciembre del 2012, representan desembolsos efectuados para obras de relleno en la Urbanización La Romareda.

Compañía relacionada - Summa Proyectos C.A.- Al 31 de diciembre del 2012, representan importes anticipados para la construcción de la Urbanización La Romareda, y al 31 de diciembre del 2011, representan importes anticipados relativos a la obra Urbanización Plaza Madeira, que son liquidados parcialmente con la entrega de la obra.

## 8. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	(Dólares)	
Crédito Tributario por Retenciones	353	199
Impuestos por Pagar	(31,095)	(13,954)
Pasivo por impuesto diferido	(128,623)	(32,055)

## 9. PROIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	(Dólares)	
Edificio	312,559	277,739
Equipos de oficina	35,671	32,206
Muebles de oficina	33,253	25,456
Instalaciones	66,343	20,366
Equipo electrónico y software	14,635	1,154
Subtotal	356,921	356,921
Menos: Depreciación acumulada	( 50,457)	( 38,745)
Total	365,732	281,153

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	295,241	295,241
Más: Adquisiciones	105,539	3,600
Menos: Cargo anual de depreciación	( 20,961)	( 17,688)
Saldos al final del año	365,732	281,153

## 10. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2012 representa el terreno ubicado en el Km. 1.8 Autopista Guayaquil – Pascuales segmentado para el área comercial, el mismo que fue valuado a valor de mercado al cierre del año 2012.

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.

El incremento por la valuación del terreno originó crédito en el patrimonio en la cuenta de reserva por valuación por US\$. 456,025 y \$113,648 y pasivo por concepto de impuesto diferido por US\$.128,623 y \$32,055 (nota 11), 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 2012 fue del 23% 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 28 del 2012 y diciembre 30 del 2011. La valoración del terreno fue determinada considerando la plusvalía del sector y los precios referenciales de terrenos en sitios vecinos.

## 11. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Durante el año 2012, el movimiento del activo por impuesto diferido fue el siguiente:

	<b>2012</b>
	(Dólares)
Ajuste NIIF período de transición	387,894
Más: Incremento, 2011	384,538
Saldo al 31 de diciembre del 2011	772,432
Más: Incremento, 2012	236,292
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1,008,724

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

	<b>2011</b>
	(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	387,894
Incremento, 2011:	
Amortización de pérdida del ejercicio 2011 (US\$. 1,745,661 con TIRC del 22%), nota 21	384,045
Otros registros menores	493
Subtotal incremento, 2011	384,538
Saldo al 31 de diciembre del 2011	772,432
Más: Incremento, 2012	236,292
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1,008,724

## 12. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, un detalle es el siguiente:

	2012	2012
	(Dólares)	
Proveedores	655,190	407,998
Garantías	12,138	12,138
Rol de Pagos	3,455	36,371
Intereses por Pagar	272,398	130,194
	87,172	0
Prestamos de Relacionada		
Prestamo de Accionista	25,000	0
Total	1,055,353	586,701

## 13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2012, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Decimo Tercer Sueldo	5,328	4,667
Decimo Cuarto Sueldo	8,094	8,820
Fondo de Reserva	2,758	2,758
Aportes al IESS	5,589	4,083
Total	21,770	20,328

## 14. OTROS PASIVOS CORRIENTES

### ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía presenta anticipos de clientes por US\$. 7,017,894 (US\$. 2,887,957 al 31 de diciembre del 2011), 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 2012 y 2011, el movimiento de anticipos de clientes fue el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	2,887,957	1,424,436
Más: Registro de créditos de clientes, netos	4,129,940	2,013,595
Menos: Transferencia a ingresos por ventas de villas	( 0)	( 550,074)
Saldos al final del año	7,017,894	2,887,957

## 15. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011, representa deuda con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por US\$. 2,992,834 (nota 7). A esa fecha, la Compañía incluye en este rubro US\$. 128,623 Y \$32,055 de impuesto diferido generado por la valuación del terreno indicado en la nota 10.

## 16. BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012, un detalle es el siguiente:

	<b>2011</b>
	(Dólares)
Jubilación patronal	6,359
Indemnización por desahucio	3,024
Total	9,383

Estas provisiones fueron constituidas en el año 2012 Y 2011, con base a un estudio actuarial realizado por Actuaría Consultores Cía. 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:

	<b>2011</b>
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.

## 17. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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.

## 18. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y el 22 de marzo del 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Administración y su emisión ha sido autorizada el 22 de marzo de 2013.

Muy atentamente,



Ing. Luis Córdova Astudillo  
C.C. 0909396467  
GERENTE GENERAL