

123188



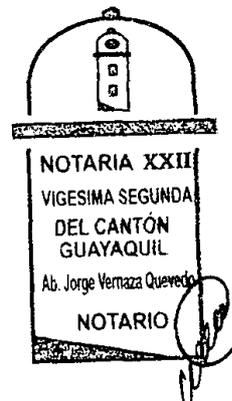
**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO  
GUAYAQUIL - ECUADOR

## **BONANOVA S.A.**

DICTAMEN DEL AUDITOR IDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS  
FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR EL AÑO QUE TERMINO EL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

### CONTENIDO

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





**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE  
GUAYAQUIL - ECUADOR

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Junta General de Accionistas  
**BONANOVA S.A.**

**Dictamen sobre los estados financieros**

He auditado los estados financieros adjuntos de BONANOVA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011, 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***

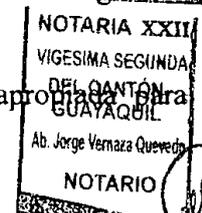
La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén 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 2011, tal como se explica en las Notas 9 y 11 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía Cuentas por Cobrar a compañías relacionadas por US\$ 1,467,868; Anticipos a Proveedores por cuenta de las compañías relacionadas por US\$ 1,675,833; y Otras cuentas por Cobrar a largo plazo por US\$ 681,170, en dichas cuentas, los auxiliares contables presentan 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 indicadas Cuentas por Cobrar, Anticipos a Proveedores y Otras cuentas por cobrar, ni sobre las transacciones con partes relacionadas; tampoco fue posible determinar efectos de los asuntos anotados sobre los resultados del año 2011

**Opinión con salvedades**

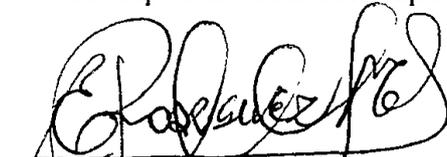
En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo sobre la base para calificar la opinión, los estados financieros indicados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BONANOVA S.A. al 31 de diciembre del 2011, 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).

**Párrafo de énfasis**

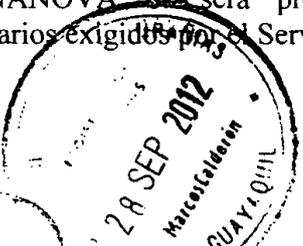
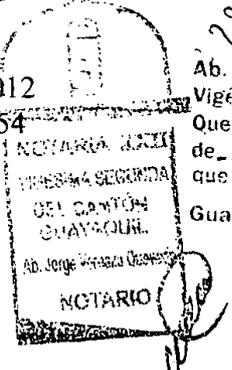
Como se explica en la Nota 2 y 3 a los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011, éstos son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen saldos correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los cuales emití dictámenes de auditoría con una opinión con salvedades, el 20 de julio del 2011 y 20 de julio de 2010, respectivamente.

**Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

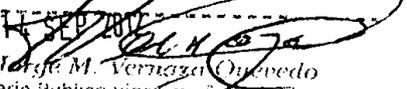
De conformidad con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2011, BONANOVA S.A será presentado por separado con los correspondientes anexos suplementarios exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI)

  
Eugenio Rodríguez Mite  
ING-COM.

Guayaquil, Agosto 14 del 2012  
RNAE 200 RNC No. 10.754

Ab. Jorge M. Vernaza Quevedo, Notario Público Vigésimo Segundo del Cantón Guayaquil. Hoy Fe  
Que la compulsa precedente compuesta de 2 fojas, es igual a la copia del documento que me fué exhibida y que devolví al interesado  
Guayaquil, 14 SEP 2012

  
Ab. Jorge M. Vernaza Quevedo  
Notario Público vigésimo Segundo del Cantón Guayaquil

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

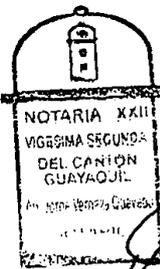
		Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre del 2010	Al 1 de Enero del 2010
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 7	1,392,446	1,720,365	336,929
CUENTAS POR COBRAR	NOTA 8	430,214	583,853	418,024
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	NOTA 9	1,467,868	1,670,287	31,444
ANTICIPOS A PROVEEDORES	NOTA 11	1,675,833	653,984	1,472,193
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	NOTA 12	795,560	81,081	52,092
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 13	12,058,058	8,174,669	5,345,582
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>17,819,979</b>	<b>12,884,239</b>	<b>7,656,264</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS		0	788,698	1,048,375
INVERSIONES A LARGO PLAZO	NOTA 14	233,619	233,619	0
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		681,170	156,111	156,111
APORTES PARA AUMENTO DE CAPITAL EN RELACIONADAS		0	0	233,619
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>914,789</b>	<b>1,178,428</b>	<b>1,438,105</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>18,734,768</b>	<b>14,062,667</b>	<b>9,094,369</b>

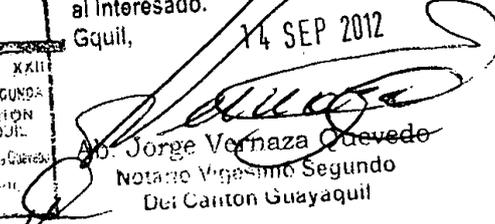
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
 Representante Legal

  
 ING. COM. ABEL JIMENEZ  
 Contador General Reg. 029586

DOY FE: que es como el original  
 que me presentan y que devolvi  
 al interesado.  
 Guquil, 14 SEP 2012

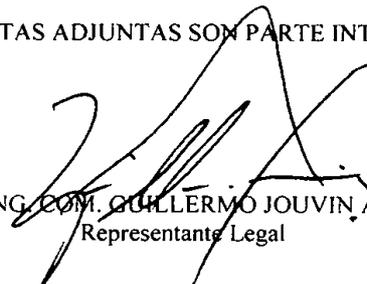
 NOTARIA XXIII  
 VIGESIMA SEGUNDA  
 DEL CANTON  
 GUAYAQUIL.  
 Ing. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Canton Guayaquil



**BONANOVA S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
 (EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)

		Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre del 2010	Al 1 de Enero del 2010
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
SOBREGIRO BANCARIO		0	0	306,763
PORCION CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES BANCARIAS	NOTA 15	907,465	153,563	268,096
CUENTAS POR PAGAR	NOTA 10	338,460	163,994	116,147
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS		0	2,290,879	1,683,345
IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS	NOTA 17	117,982	31,686	0
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 18	58,485	34,785	0
ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 19	16,479,114	10,599,339	5,824,380
OTROS		0	0	36,242
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>17,901,506</b>	<b>13,274,246</b>	<b>8,234,973</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>				
OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO	NOTA 15	720,939	720,939	810,504
OTROS		0	0	0
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>720,939</b>	<b>720,939</b>	<b>810,504</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>18,622,445</b>	<b>13,995,185</b>	<b>9,045,477</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
CAPITAL SOCIAL	NOTA 20	1,000	1,000	1,000
RESERVA LEGAL	NOTA 21	3,913	3,913	3,913
RESULTADOS ACUMULADOS	NOTA 22	78,083	43,979	35,218
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL		3,000	0	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO		26,327	18,590	8,761
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>112,323</b>	<b>67,482</b>	<b>48,892</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>18,734,768</b>	<b>14,062,667</b>	<b>9,094,369</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 ING. COM. GUILLERMO JOUVÍN A.  
 Representante Legal

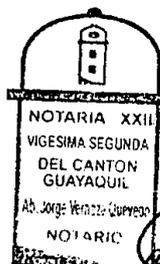
  
 ING. COM. JORGE VERNAZA QUEVEDO  
 Contador General Registrado al Interesado.  
 Guquil,  
 14 SEP 2012  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Segundo  
 Del Canton Guayaquil

**BONANOVA S.A.**  
**ESTADOS DE LOS RESULTADOS INTEGRALES y OTROS RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
 (EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)

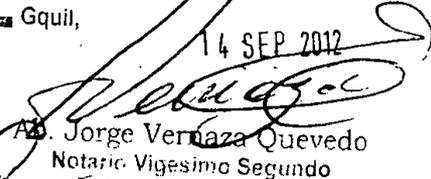
		Ejercicio 2.011	Ejercicio 2.010
INGRESOS POR VENTAS	NOTA 23	1,182,591	905,120
OTROS INGRESOS		0	9,670
COSTO DE VENTAS	NOTA 24	<u>(1,026,220)</u>	<u>(813,160)</u>
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>156,371</b>	<b>101,630</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
GASTOS DE ADMINISTRACION	NOTA 24	98,735	62,886
GASTOS FINANCIEROS	NOTA 24	<u>9,555</u>	<u>4,640</u>
<b>TOTAL DE GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>108,290</b>	<b>67,526</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES</b>		<b>48,080</b>	<b>34,104</b>
PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD	NOTA 17	<u>7,212</u>	<u>5,116</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>40,868</b>	<b>28,988</b>
IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 17	<u>14,541</u>	<u>10,398</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<u><b>26,327</b></u>	<u><b>18,590</b></u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>26,327</b>	<b>18,590</b>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 ING. COM. GUILLERMO JOVIN A.  
 Representante Legal



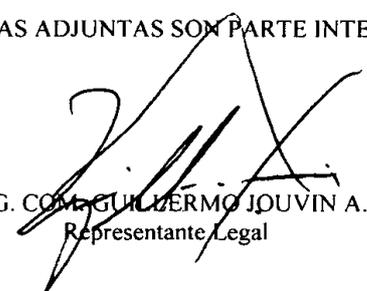
  
 ING. COM. ABEL JIMÉNEZ  
 Contador General Boleo Original  
 que me presentan y que devolvi  
 al interesado.  
 Guquil,

14 SEP 2012  
  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Cantón Guayaquil

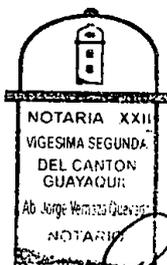
**BONANOVA**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y DEL 2010**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)**

	Capital Social	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDO AL 1-01-2010	1,000	0	3,913	35.218	8761	48,892
TRANSFERENCIAS				8761	(8761)	
UTILIDAD DEL EJERCICIO					18,590	18,590
SALDO AL 31-12-2010	1,000	0	3,913	43,979	18,590	67,482
TRANSFERENCIAS		3,000		34,104	(18,590)	18,514
UTILIDAD DEL EJERCICIO					26,327	26,327
SALDO AL 31-12-2011	1,000	3,000	3,913	78,083	26,327	112,323

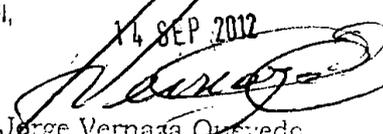
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
 Representante Legal

  
 ING. COM. ABEL JIMENEZ  
 Contador General Reg. 029586



DOY FE: que es como el original  
 que me presentan y que devolvi  
 al interesado.  
 Guquil,

14 SEP 2012  
  
 Ab. Jorge Vernasa Quevedo  
 Notario Público  
 Del Cantón Guayaquil

**BONANOVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)**

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	1.336.229
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(6.006.946)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(4.670.717)</b>

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE INVERSION**

0

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION**

INCREMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS	753.902
DECREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	(2.290.879)
INCREMENTO EN ANTICIPOS A PROMITENTES COMPRADORES	5.879.775
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>4.342.798</b>

**EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

DECREMENTO NETO DURANTE EL AÑO (327.919)

SALDO AL INICIO DEL AÑO

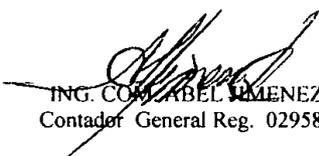
CAJA Y BANCOS	315.417	
INVERSIONES	1,404,948	<b>1.720.365</b>

SALDO AL FINAL DEL AÑO 2011

CAJA Y BANCOS	41,794	
INVERSIONES	1,350,652	<b>1.392.446</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 ING. COM. GUILLERMO COUVIN A.  
 Representante Legal

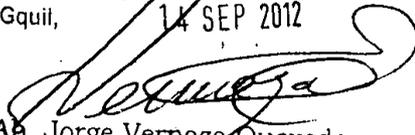
  
 ING. COM. ISABEL JIMENEZ  
 Contador General Reg. 029586



DOY FE: que es como el original  
 que me presentan y que devolvi  
 al interesado.

Gquil,

14 SEP 2012

  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Cantón Guayaquil

**BONANOVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)**

**RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL AÑO  
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE  
OPERACIÓN**

**UTILIDAD DEL EJERCICIO** 26.327

**AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL  
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**PROVISIONES**

PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN UTILIDAD	7.212
IMPUESTO A LA RENTA	14.541
	<b>21.753</b>

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

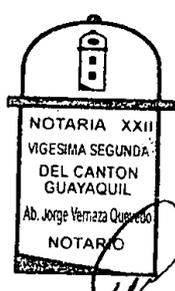
DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR	153.639
DISMINUCION EN CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	991.117
INCREMENTO EN ANTICIPO A PROVEEDORES	(1.021.849)
INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(1.239.538)
INCREMENTO EN OTROS ACTIVOS CORRIENTES	(3.883.389)
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR	174.466
INCREMENTO EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	20.461
INCREMENTO EN IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS	86.296
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>(4.718.797)</b>

**EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** (4.670.717)

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

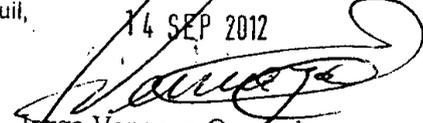
  
ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
Representante Legal

  
ING. COM. ABEL JIMENEZ  
Contador General Reg. 029586



DOY FE: que es como el original  
que me presentan y que devolvi  
al interesado.  
Guquil,

14 SEP 2012

  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil

**BONANOVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
 (EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

EFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	748.961
EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(4.237.157)
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(3.488.196)</b>

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE INVERSION**

0

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION**

DECREMENTO EN OBLIGACIONES BANCARIAS	(510.861)
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	607.534
INCREMENTO EN ANTICIPOS PROMITENTES COMPRADORES	4.774.959

**EFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** **4.871.632**

**EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

**EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

INCREMENTO NETO DURANTE EL AÑO 1.383.436

SALDO AL INICIO DEL AÑO 336.929

CAJA Y BANCOS 315,417

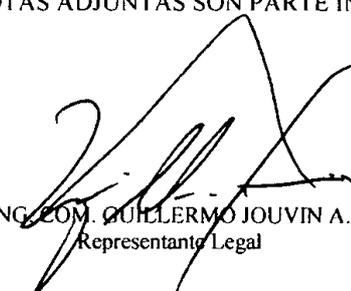
INVERSIONES 1,404,948

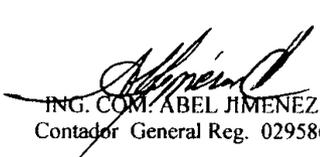
SALDO AL FINAL DEL AÑO 2010 1.720.365

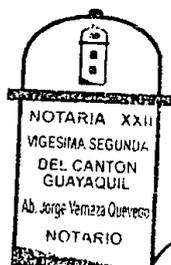
CAJA Y BANCOS 369,713

INVERSIONES 1,350,652

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

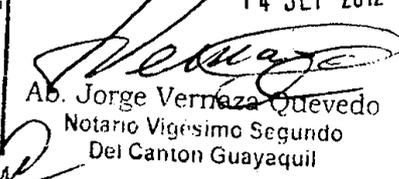
  
 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
 Representante Legal

  
 ING. COM. ABEL JIMENEZ  
 Contador General Reg. 029586



DOY FE: que es como el original  
 que me presentan y que devolvi  
 al interesado.  
 Guquil,

14 SEP 2012

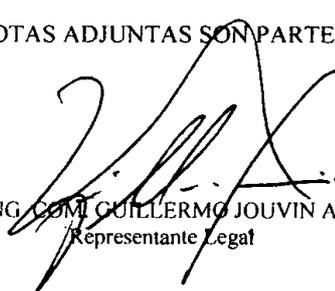
  
 Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
 Notario Vigésimo Segundo  
 Del Canton Guayaquil

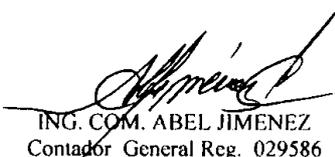
**BONANOVA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**(EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.)**

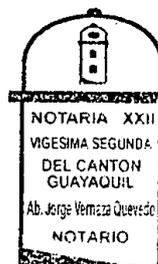
**RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL AÑO  
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE  
OPERACIÓN**

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>18.590</b>
<b>AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL  EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
<b>PROVISIONES</b>	
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN UTILIDAD	5.116
IMPUESTO A LA RENTA	10.398
	<b>15.514</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
INCREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR	(165.829)
INCREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	(1.379.166)
DECREMENTO EN ANTICIPO A PROVEEDORES	818.209
DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	204.630
INCREMENTO EN OTROS ACTIVOS CORRIENTES	(2.829.087)
INCREMENTO DE INVERSIONES A LARGO PLAZO	(233.619)
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR	47.847
INCREMENTO EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	29.669
INCREMENTO EN IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS	21.287
DECREMENTO EN OTROS	(36.241)
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>(3.522.300)</b>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(3.488.196)</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

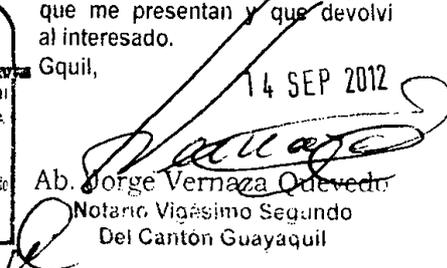
  
ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
Representante Legal

  
ING. COM. ABEL JIMENEZ  
Contador General Reg. 029586



DOY FE: que es como el original  
que me presentan y que devolvi  
al interesado.  
Guquil,

14 SEP 2012

  
Ab. Jorge Vermeza Quevedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil

**BONANOVA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

**1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA**

La Compañía BONANOVA S.A., se constituyó el 10 de Mayo del 2006 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Mayo del mismo año.- La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de viviendas, ya sean de propiedad individual o propiedad horizontal, así mismo se dedicará a la actividad inmobiliaria mediante la compraventa, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, administración, explotación y anticresis de toda clase de bienes inmuebles ya sean estos urbanos o rurales.- También podrá dedicarse a efectuar o realizar inspecciones, avalúos y peritajes de bienes muebles e inmuebles de todo tipo del sistema financiero del país, tanto en el sector público como privado.- También podrá construir centros comerciales, carreteras, puentes, pistas para la navegación aérea y aeropuertos, entre otras; para cumplir con su objetivo social, podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes Ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.- Se deja expresa constancia que la Compañía no se dedicará a la intermediación financiera. BONANOVA 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: 123188-2006.- El Domicilio de BONANOVA S.A., es Guayaquil, Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges Esq. No 407.- Correo Electrónico: www.etinar.com. - Teléfono: 042-693200.

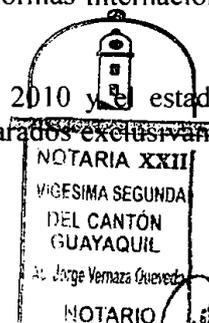
El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0992168323001 y tiene autorizada como actividad económica: Actividades de Construcción. El Servicio de Rentas Internas dispuso a la Compañía BONANOVA S.A., como Contribuyente Especial según Resolución NAC- GCORCE09-00577 emitida el 07 de Agosto del 2009.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 23 de julio del 2012.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2011 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera completas (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, 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 BONANOVA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 15 de Abril del 2011, 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 Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010 (año de transición).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011 y aplicadas de manera uniforme en el período de transición.

Los presentes estados financieros de BONANOVA S.A. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de adopción para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2011.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que supuestos y estimados son significativos para la elaboración de estados financieros.

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de BONANOVA S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha inicial de transición), al 31 de diciembre del 2010 y al 31 de diciembre del 2011, los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido reestructurados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). (Ver mayor información en Nota 4)

**2.2.1 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 en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.



**2.2.2 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.

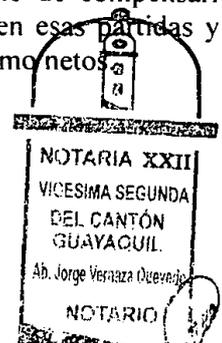
Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho 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.

**2.2.3 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.
- **Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por 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 se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.



**2.3 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.

#### **2.4 Beneficios definidos a empleados**

**Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

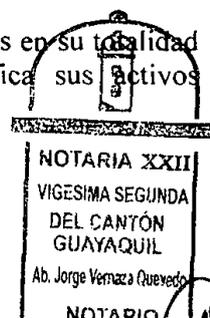
**2.5 Reconocimiento de ingresos.**- Los ingresos se registran al valor razonable, una vez completa la formal transferencia de dominio por la venta de villas, transferencia que se cumple con la respectiva escritura pública, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.6 Costos y Gastos.**- Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, hasta la terminación de la villa o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.- Los costos y gastos de ventas son liquidados a la entrega o transferencia de dominio de las villas a los promitentes compradores

**2.7 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.

**2.8 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.

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.

**2.8.1 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.

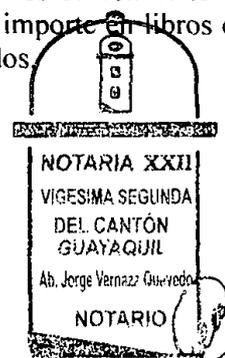
Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

**2.8.2 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 2011 .- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

**2.8.3 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.



### **3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, el período de transición a las NIIF fue el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

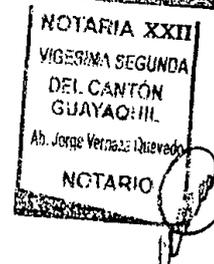
La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011.

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado del resultados y otro resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en NIIF 1.

#### ***3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva por la Compañía.- Estimaciones***

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.



Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

BONANOVA S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir si utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, considerarlo como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable.

En este caso la compañía no aplicó esta excepción por cuanto no tiene activos del rubro *Propiedades, planta y equipo*.

- b) **Beneficios a los empleados** - Según la NIC 19 *Beneficios a los empleados*, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

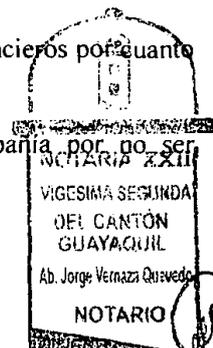
BONANOVA S.A. no aplicó esta exención por cuanto no tiene trabajadores en relación de dependencia.

- c) **Costos por préstamos** - En virtud de la NIIF 1, la Compañía puede optar por capitalizar los costos por préstamos incurridos para la construcción de cualquier activo calificado a partir del 1 de enero del 2010 o la fecha de transición a las NIIF, la que sea posterior. Sin embargo, la Compañía también puede designar cualquier fecha anterior al 1 de enero del 2010 o a la fecha de transición y aplicar la norma a los costos por préstamos relacionados con todos los activos calificados para los que la fecha de capitalización sea dicha fecha u otra posterior.

BONANOVA S.A., optó por aplicar esta exención y adoptó como política la capitalización de los costos por préstamos incurridos para la construcción de activos calificados a partir de la fecha de transición, 1 de enero del 2010.

En este caso BONANOVA S.A. no tiene ningún efecto en sus estados financieros por cuanto la compañía ya aplica desde años anteriores la referida política.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables conforme se describe a continuación:



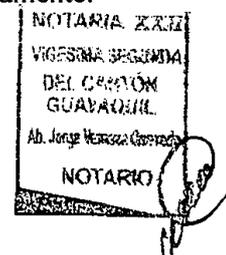
- Combinación de negocios, debido a que la Compañía no ha efectuado este tipo de transacciones a la fecha de transición.
- Resultados acumulados de conversión, debido a que la Compañía no mantiene inversiones en subsidiarias o asociadas con moneda funcional diferente a la moneda funcional de la Compañía;
- Ganancias y pérdidas actuariales, debido a que bajo NEC no se difirieron las ganancias y pérdidas actuariales;
- Costos de endeudamiento, debido a que no existen activos calificables adquiridos con endeudamiento en la fecha de transición;
- Instrumentos Financieros compuestos debido a que la Compañía no presenta ese tipo de instrumentos financieros en la fecha de transición;
- Activos y Pasivos de Subsidiarias, asociadas y joint ventures, debido a que la Compañía no cuenta con subsidiarias a la fecha de transición.
- Nueva designación de instrumentos financieros previamente reconocidos, debido a que la revisión de la designación de sus instrumentos financieros no generó impacto alguno en su medición;
- Tratamiento para pagos basados en acciones, debido a que la fecha de transición la Compañía no cuenta con este tipo de planes;
- Contratos de seguros, debido a que la Compañía no posee ese tipo de contratos;

### 3.2 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador –

#### 3.2.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
<b>Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente</b>	112,323	67,482	48,892
La compañía no registro ningún ajuste en el periodo de transición	0	0	0
<b>Patrimonio de acuerdo a NIIF</b>	<u>112,323</u>	<u>67,482</u>	<u>48,892</u>

- Cabe indicar que las NIIF exigen presentar activos y pasivos relacionados directamente con la construcción de las villas, en forma separada e independientes y no en forma compensada. Por lo expuesto, los efectos están incluidos en los estados financieros reestructurados, al 1 de enero del 2010 y al 31 de diciembre del 2010, los mismos que son los siguientes saldos al inicio y al final del año de transición: Costo de obras en proceso US\$ 12,058,058 y 8,174,669; Anticipos a proveedores US\$ 1,675,833 y 653,984 y Anticipos de promitentes compradores US\$ 16,479,14 y 10,599,339, saldos al 31 de diciembre del 2011 y 2010 respectivamente.



### 3.2.2 Conciliación del Resultado del 1 de enero al 31 de diciembre del 2010

Utilidad de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente 1-01-2010	26,327
ningun ajuste por adopción de NIIF	<u>0</u>
<b>Resultado integral de acuerdo a NIIF 31-12- 2010</b>	<b><u>26,327</u></b>

## 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

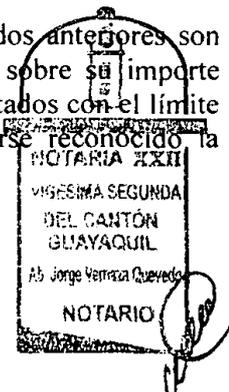
La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que 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:

**4.1 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 periodos 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.



## 5. 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>
2008	8.33
2009	4.31
2010	3.33
2011	5.41

## 6.- OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

### 6.1 CONJUNTO RESIDENCIAL VILANOVA,

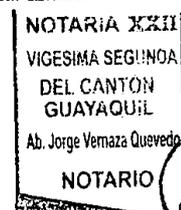
Al término del año 2010, la compañía terminó el referido conjunto de viviendas construida por cuenta de los promitentes compradores.- La Urbanización está ubicada

en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno, denominado Macrolote R, es de 36,554.37 m<sup>2</sup> que incluye áreas vendibles por 25,163.55 m<sup>2</sup>.- El 31 de Mayo del 2007 se celebró un contrato de Promesa de Compraventa con la Compañía relacionada VIGERANO S.A. por el referido Macrolote, por el precio, revisado, de US \$ 2,068,300, el mismo que fue acordado mediante adendum celebrado el 12 de Noviembre del 2009.- La Urbanización inicio los trabajos en Febrero 13 del 2008 de conformidad con los permisos de construcción de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.- El referido Conjunto Residencial comprende 92 villas dirigidas al sector de clase media alta, viviendas en terrenos desde 222.21 m<sup>2</sup> hasta 414.82 m<sup>2</sup> y con áreas de construcción entre 164 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup>.- Se terminó la transferencia de dominio de las mismas durante el segundo semestre del 2011.

### 6.2 CONJUNTO RESIDENCIAL VALENCIA .- Convenio de administración, mandato, construcción de villas y comercialización

La Compañía VIGERANO S.A. es propietaria de un lote de terreno signado como Macrolote F, dentro de la urbanización TERRANOSTRA, la misma que se encuentra ubicada en el kilómetro trece y medio de la vía a la Costa, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas.- En este Macrolote F se construye el "Conjunto Residencial VALENCIA".

El 7 de Octubre del 2009, VIGERANO S.A. suscribió un convenio con BONANOVA S.A donde autoriza a esta última para que en su nombre y representación proceda a la contratación, con terceros calificados, para la edificación de todas y cada una de las villas sobre los respectivos solares que conforman el "Conjunto Residencial VALENCIA"



Al 31 de Diciembre del 2011, la Compañía continuaba desarrollando por cuenta de los promitentes compradores, el conjunto de viviendas denominado VALENCIA,.- El mismo que está ubicado en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno denominado Macrolote F es de 35,347.77 m2, comprende 72 villas con áreas vendibles por 20,099.20 m2. Los trabajos se iniciaron al cierre del 2009 y se espera terminar totalmente la obra en el tercer trimestre del 2012.

### 6.3 CONJUNTO RESIDENCIAL TARRAGONA

En noviembre del 2010, la compañía por cuenta del Consorcio TARRAGONA, empezó la administración de la construcción del Conjunto Residencial denominado TARRAGONA, ubicado en la Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno denominado Macrolote S, es de 37,316.17 m2 el cual comprende 79 Villas.- Cabe indicar que el 29 de septiembre del 2009 se constituyó el CONSORCIO DENOMINADO TARRAGONA conformado por las Compañías MULTIRAICES S.A. y VIGERANO S.A.- El consorcio tiene por objeto desarrollar, por cuenta de los promitentes compradores, el conjunto residencial TARRAGONA, y el mismo se espera terminar en el segundo semestre del 2012.

### 6.4 LIQUIDACIÓN DE RESULTADOS AL TRANSFERIR LAS VILLAS

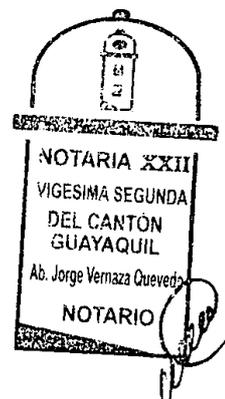
#### a) CONJUNTO RESIDENCIAL BONANOVA

Al 31 de diciembre del 2011 la Compañía concluyó la construcción por cuenta de los promitentes compradores de la fase final de su primer proyecto denominado, CONJUNTO RESIDENCIAL BONANOVA, el mismo que se inició en Junio del 2007.

#### b) CONJUNTO RESIDENCIAL VILANOVA

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía formalizó la entrega en su totalidad de las respectivas viviendas.

Considerando las características de los proyecto, la Administración decidió, en su oportunidad, contabilizar y liquidar los respectivos ingresos y gastos, por la venta de alícuotas de terreno de propiedad de la compañía, esto es al final de la construcción de las viviendas al transferir formalmente dichas viviendas y una vez que el Promitente Comprador haya realizado todos los pagos según plazos y términos de conformidad con los respectivos Contratos de Reserva y Escritura de Promesa de Compraventa.



## 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

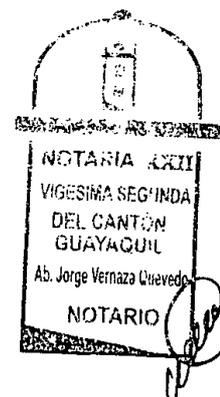
Al 31 de diciembre, el dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía, valores en efectivo en la compañía, sobregiros e inversiones a corto plazo en las siguientes instituciones financieras:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
FONDO ROTATIVO	121,500	121,500
BANCO BOLIVARIANO	(116,563)	(22,481)
BANCO DEL PACIFICO	(149,932)	75,760
BANCO INTERNACIONAL	44,288	80,922
BANCO PROMERICA	16,857	59,716
BANCO BOLIVARIANO	125,644	0
	41,794	315,417
INVERSIONES EQUIVALENTES (1)	1,350,652	1,404,948
	<u>1,392,446</u>	<u>1,720,365</u>

El saldo de las inversiones se componía de la siguiente forma:

INVERSIONES EQUIVALENTES DE EFECTIVO (1)	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
FONDO MILENIUM BOLIVARIANO	13,000	0
CERTIFICADO BANCO BOLIVARIANO	357,704	0
BANCO PICHINCHA	700,000	700,000
BANCO PROMERICA	279,948	504,948
BANCO CAPITAL	0	200,000
	<u>1,350,652</u>	<u>1,404,948</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 documentos o depósitos a corto plazo.



## 8.- CUENTAS POR COBRAR

Las Cuentas por Cobrar consistían en:

	31 de DICIEMBRE 2.011	31 de DICIEMBRE 2.010
GARANTIAS BANCARIAS BONANOVA	80,000	80,000
FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA	348,026	162,026
OTROS	2,188	341,827
	<b>430,214</b>	<b>583,853</b>

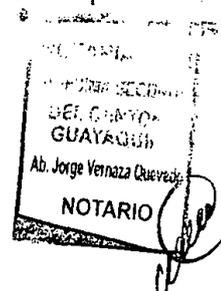
Las Cuentas por Cobrar no originan interés alguno a favor de la Compañía.- La Administración, también estima que no existen problemas de cobrabilidad para recuperar dichos saldos y por tanto no es necesaria la provisión para cuentas incobrables.

## 9.- CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS.

9.1 LAS CUENTAS POR COBRAR CON PARTES RELACIONADAS CONSISTÍAN EN:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
Cuentas por Cobrar:		
Corto Plazo		
MEGATRADING – BONANOVA	11,833	17,944
VIGERANO	1,348,985	1,638,842
LIPIDAVA	755,997	0
MACCALMEIDA	13,500	13,500
LIPIDAVA S.A.	161,803	
ING. JOSE MACCHIAVELLO	0	0
ETINAR	(824,250)	0
		<b>1,670,286</b>
Largo Plazo		
LIPIDAVA S.A.	0	320,139
ING. JOSE MACCHIAVELLO	0	468.559
		<b>788,698</b>
	<b>1,467,868</b>	<b>2,458,984</b>

Estas Cuentas por Cobrar no devengan intereses.- La Administración estima que los referidos saldos se liquidarán en el corto plazo, también estima que no existen problemas de cobrabilidad para recuperarlos.



9.2 LAS CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS CONSISTÍAN EN:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
Corto Plazo		
ETINAR S.A.	0	1,524,945
VIGERANO S.A.	0	609,823
MEGATRADING S.A.	<u>0</u>	<u>156,111</u>
	<b>0</b>	<b><u>2,290,879</u></b>

9.3. DURANTE EL AÑO 2011 LAS TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS CONSISTIERON EN:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
ETINAR S.A.		
Honorarios	171,000	72,000
Compra de materiales	529,695	91,943

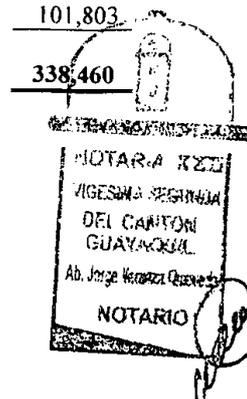
Al 31 de diciembre del 2011 los saldos de las Cuentas por cobrar, con las compañías relacionadas no estaban aún conciliados, los auxiliares con los respectivos saldos del balance.- La Administración de la Compañía a la fecha del dictamen de los auditores externos, continua con el proceso de conciliación de los referidos saldos y transacciones, por lo expuesto, al Auditor externo no le fue posible determinar la razonabilidad de las cuentas por cobrar y de los anticipos a proveedores. Así mismo, por los referidos saldos y transacciones no fue posible determinar la razonabilidad de los efectos en resultados del año 2011, por las conciliaciones pendientes.

10. CUENTAS POR PAGAR

Las Cuentas por Pagar consistían en:

PROVEEDORES DE CONJUNTO RESIDENCIAL VALENCIA	141,893
PROVEEDORES DE CONJUNTO RESIDENCIAL TARRAGONA	94,764
OTROS	<u>101,803</u>
	<b>338,460</b>

Estos valores no generan ningún tipo de interés a favor de terceros



## 11. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores consistían en:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
TERRENOS Y OTROS A VIGERANO	1,120,805	390,804
LIPIDAVA	48,630	48,630
MEGATRADING	51,545	51,545
WALTER IDROVO	180,000	77,500
ERNESTO SILVA MONCAYO	48,920	50,000
ERNESTO CHUM BASTIDAS	6,426	6,426
MANUEL BARROS RIVAS	49,118	40,355
BORJA ALVEAR DAVID	30,568	0
ATU S.A.	44,477	0
OTROS	<u>95,344</u>	<u>(11,276)</u>
	<u>1,675,833</u>	<u>653,984</u>

Al 31 de diciembre del 2011 los saldos de Anticipo a Proveedores, no estaban aún conciliados, los auxiliares con los respectivos saldos del balance.- La Administración de la Compañía a la fecha del dictamen de los auditores externos, continua con el proceso de conciliación de los referidos saldos.

## 12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las Otras Cuentas por Cobrar consistían en los siguientes valores por liquidar:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	472,450	42,608
ISLA NOK	261,865	0
ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA	52,270	35,408
OTROS	8,975	3,065
	<u>795,560</u>	<u>81,081</u>

Las otras Cuentas por Cobrar no devengan intereses.- La Administración estima que los referidos saldos se liquidarán en el corto plazo, también estima que no existen problemas de cobrabilidad para recuperarlos.



### 13. COSTO DE OBRA EN PROCESO.

El Costo de Obra en Proceso, consistía en los costos acumulados por la construcción en proceso de los conjuntos principalmente por materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra por las construcciones de los Conjuntos Residenciales en proceso incluye el Costo de Urbanización, el costo de Materiales de Construcción, Mano de Obra y de Administración de los Conjuntos Residenciales principalmente VILANOVA, PEDRABLES, TARRAGONA Y SARRIA.

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE DE 2010
<b>COSTOS DE CONSTRUCCION</b>		
BONANOVA	284,142	1,241,929
VILANOVA	6,296,021	5,494,954
VALENCIA	175,122	976,960
TARRAGONA	4,282,717	190,739
SARRIA	634,515	0
LAS RAMBLAS	148,025	0
PALMEIRAS Y OTRAS	237,516	270,087
<b>TOTAL</b>	<b>12,058,058</b>	<b>8,174,669</b>

### 14. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Las Inversiones en Acciones, consistían en:

COMPañÍA	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
ETINAR S.A. (2,15% de las acciones)	163,619	163,619
VIGERANO S.A.	<u>70,000</u>	<u>70,000</u>
	<b>233,619</b>	<b>233,619</b>

### 15. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011, las Obligaciones Bancarias a Largo Plazo consistían en:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
	INTERES    VENCIMIENTO    VALOR	
BANCO INTERNACIONAL	908,312	0
BANCO PROMERICA S.A.		
OPERACIÓN 8008020624    9,80%    03-07-2013	694,640	832,644
OTROS	<u>25,452</u>	<u>41,858</u>
	<b>1,628,404</b>	<b>874,502</b>
(-) TOTAL PORCION CORRIENTE	(907,465)	(153,563)
OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO	<u><b>720,939</b></u>	<u><b>720,939</b></u>



## 16.- ADMINISTRACION DE RIESGOS

### Factores de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a 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:

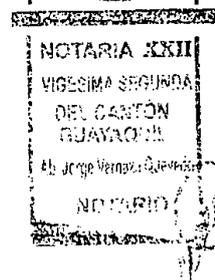
Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes comparadores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de la construcción; en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en 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 sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.



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 de promitentes compradores. Las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

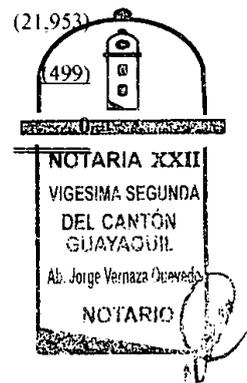
**Administración del riesgo de capital**

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.

**17. IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 24% sobre el resto de las utilidades.- En la compañía, el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 24% de impuesto a la renta sobre las mismas, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011, difieren del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se explica la Conciliación respectiva:

<b>CONCILIACION TRIBUTARIA - 2011</b>	
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	48,080
MENOS 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES	(7,212)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	40,868
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES	19,719
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>60,587</b>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	14,541
ANTICIPOS DE IMPUESTO A LA RENTA	(21,953)
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	(499)
<b>ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA MAYOR QUE EL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	



<b>OTROS IMPUESTOS</b>	
IVA SOBRE VENTAS	111,838
RETENCIONES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>6,144</u>
	<u><u>117,982</u></u>

#### 18. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Los Gastos Acumulados por Pagar, de las transacciones durante el año consistían en:

	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
APORTES AL IESS	6,309	1,370
VARIOS	52,176	33,415
	<u>58,485</u>	<u>34,785</u>

#### 19. ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES

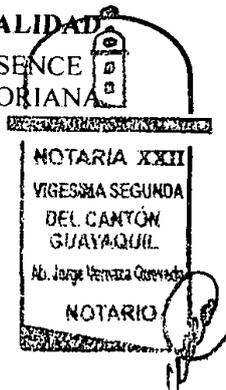
Corresponden a los valores recibidos de los Promitentes Compradores por contratos de reserva para futura compra-venta de Villas en los siguientes Conjuntos Residenciales. Valores que se van depositando en la medida que se van construyendo las respectivas viviendas

CONJUNTOS RESIDENCIALES	31 DE DICIEMBRE 2011	31 DE DICIEMBRE 2010
BONANOVA	1,756,202	1,468,317
VILANOVA	8,098,532	7,498,461
VALENCIA	0	1,187,259
TARRAGONA	5,429,633	261,730
SARRIA	1,081,730	0
LAS RAMBLAS	83,009	0
OTRAS	30,008	183,572
	<u>16,479,114</u>	<u>10,599,339</u>

#### 20. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2011 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 1,000 correspondientes a 1,000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

ACCIONISTAS	%	VALOR	NACIONALIDAD
TERRACOTA INMUEBLES S.A.	950	950	COSTA RISENCE
GUILLERMO JOUVIN AROSEMENA	<u>50</u>	<u>50</u>	ECUATORIANA
	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	



## 21. 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.

## 22. 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. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no tenía ningún efecto como por adopción por primera vez de las NIIF
- b. **Reserva de Capital.**- Incluye los valores de las anteriores cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada, previa resolución de Junta General de Accionistas y luego de absorber las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico incluido, si las hubiere. El saldo de esta cuenta no está disponible para distribuir dividendos ni para pagar el capital suscrito. Al 31 de diciembre del 2011, la compañía no tenía ningún efecto por cuanto se constituyó el 15 de marzo del 2001, fecha posterior a la dolarización del país
- c. **Resultados Acumulados originados en PCGA anteriores**- 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. Al 31 de diciembre la compañía tenía acumulado por este concepto 4,152 dólares

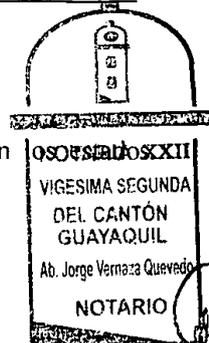
## 23. INGRESOS

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

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
VENTA DE VILLAS URBANIZACION BONANOVA	1,182,591	905,120
OTROS INGRESOS	0	9,670
	<u>1,182,591</u>	<u>914,790</u>

## 24. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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



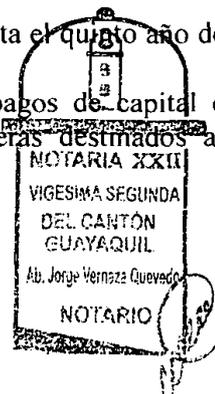
	2.011	2.010
<b>COSTO DE LAS VILLAS VENDIDAS</b>	1,026,220	813,160
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	31,910	0
SERVICIOS BASICOS	16,879	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	16,136	
OTROS	33,810	62,886
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	9,555	4,640
	<b>1,134,510</b>	<b>880,686</b>

## 25. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

### a. CODIGO ORGANICO DE LA PRODUCCION, 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. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, La compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23%.
- 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.
- Deducción 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.



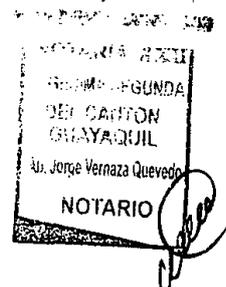
b. LEY DE FOMENTO AMBIENTAL Y OPTIMIZACION DE LOS INGRESOS DEL ESTADO

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.

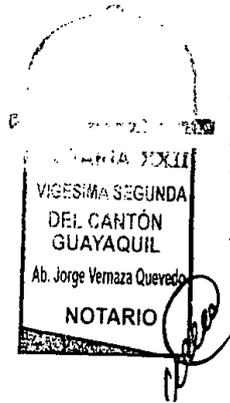
**26. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2011, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2012. 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. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.



**27. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE  
INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha del dictamen del auditor independiente 26 de Julio del 2012, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Ab. Jorge M. Vernaza Quevedo, Notario Público  
Vigésimo Segundo del cantón Guayaquil, Do y Fe

Que <sup>DA</sup> la compulsa precedente compuesta  
de <sup>DA</sup> fojas, es igual a la copia del documento  
que me fue exhibida y que devolvi al interesado

Guayaquil, \_\_\_\_\_

*Jorge M. Vernaza Quevedo*  
14 SEP 2012  
Ab. Jorge M. Vernaza Quevedo  
Notario Público Vigésimo Segundo  
del Cantón Guayaquil