



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

BONANOVA S. A.

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

CONTENIDO

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



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN 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 2012, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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

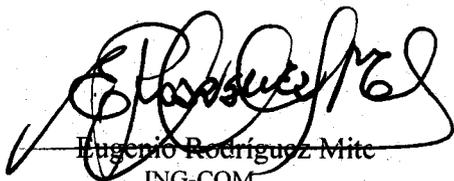
Al 31 de diciembre del 2012, tal como se explica en la Nota 8 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar a compañías relacionadas por US\$ 1,645,885 y US\$ 587,426 respectivamente.- A la fecha del presente dictamen, la Administración de la Compañía se encuentra en la fase final del proceso de análisis y conciliación de los referidos saldos, por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las referidas Cuentas por Cobrar y cuentas por Pagar, ni sobre las transacciones con partes relacionadas, ni los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión con salvedades

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

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

De conformidad con disposiciones legales, el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del año 2012, de BONANOVA S.A. será presentado por separado con los correspondientes anexos complementarios exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI)



Eugenio Rodríguez Mite
ING-COM.

Guayaquil, Julio 12 del 2013
RNAE 200 RNC No. 10.754

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

| | | Al 31 de Diciembre del 2012 | Al 31 de Diciembre del 2011 |
|--|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | NOTA 6 | 426.424 | 1.392.446 |
| CUENTAS POR COBRAR CLIENTES | NOTA 7 | 79.853 | 430.214 |
| CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS | NOTA 8 | 1.645.885 | 1.467.868 |
| ANTICIPOS A PROVEEDORES | NOTA 9 | 931.130 | 1.675.833 |
| CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA | NOTA 10 | 46.352 | 66.895 |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR | | 5.988 | 728.665 |
| COSTO DE OBRAS EN PROCESO | NOTA 11 | 3.394.268 | 12.058.058 |
| TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES | | <u>6.529.900</u> | <u>17.819.979</u> |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| APORTE PARA AUMENTO DE CAPITAL EN ETINAR S.A. | | 185.409 | 233.619 |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR | | 0 | 681.170 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | | <u>185.409</u> | <u>914.789</u> |
| TOTAL DE ACTIVOS | | <u><u>6.715.309</u></u> | <u><u>18.734.768</u></u> |
| PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| OBLIGACIONES BANCARIAS | NOTA 12 | 1.928.047 | 907.465 |
| CUENTAS POR PAGAR | NOTA 13 | 323.865 | 338.460 |
| CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS | NOTA 8 | 587.426 | 0 |
| RETENCIONES DE IMPUESTOS POR PAGAR | NOTA 14 | 74.146 | 117.982 |
| GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR | NOTA 16 | 41.542 | 14.344 |
| ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES | NOTA 17 | 3.491.974 | 16.479.114 |
| OTROS | | 6.377 | 44.141 |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | | <u>6.453.377</u> | <u>17.901.506</u> |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | | |
| OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO | NOTA 12 | 0 | 720.939 |
| OTRAS | | 50.000 | 0 |
| TOTAL DE PASIVOS | | <u>6.503.377</u> | <u>18.622.445</u> |
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | | | |
| CAPITAL SOCIAL | NOTA 18 | 1.000 | 1.000 |
| RESERVA LEGAL | NOTA 19 | 3.913 | 3.913 |
| RESULTADOS ACUMULADOS | NOTA 20 | 104.410 | 78.083 |
| APORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL | | 0 | 3.000 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | | 102.609 | 26.327 |
| TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | | <u>211.932</u> | <u>112.323</u> |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | | <u><u>6.715.309</u></u> | <u><u>18.734.768</u></u> |

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

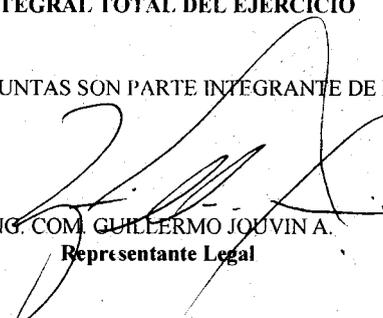
ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

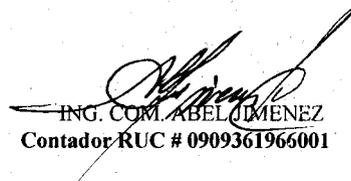
ING. COM. ABEL JIMENEZ
Contador RUC # 0909361966001

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

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|----------------|------------------|
| INGRESOS POR VENTAS | 94.140 | 1.182.591 |
| COMISIONES POR PROMOCIÓN E INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA | 503.337 | 0 |
| OTROS INGRESOS | 14.254 | 0 |
| TOTAL INGRESOS | 611.731 | 1.182.591 |
| | NOTA 21 | |
| COSTO DE VENTAS | 350.000 | 1.026.220 |
| MARGEN BRUTO | 261.731 | 156.371 |
| | NOTA 22 | |
| GASTOS DE OPERACIÓN | | |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | 83.615 | 98.736 |
| GASTOS FINANCIEROS | 13.603 | 9.555 |
| TOTAL DE GASTOS DE OPERACIÓN | 97.218 | 108.291 |
| | NOTA 22 | |
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES | 164.513 | 48.080 |
| PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA UTILIDAD | 24.677 | 7.212 |
| | NOTA 10 | |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | 139.836 | 40.868 |
| IMPUESTO A LA RENTA | 37.227 | 14.541 |
| | NOTA 10 | |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 102.609 | 26.327 |
| OTRO RESULTADO INTEGRAL | 0 | 0 |
| RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO | 102.609 | 26.327 |

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

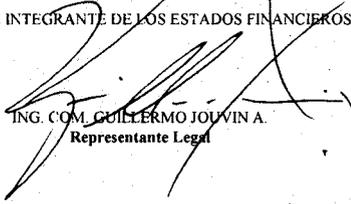

 ING. COM. GUILLERMO JOVIN A.
 Representante Legal

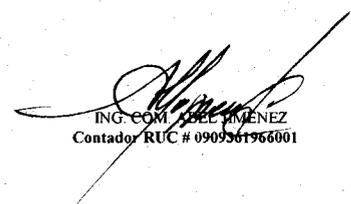

 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC # 0909361966001

BONANOVA S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

| | Capital Social | Aportes para Futuro Aumento de Capital | Reserva legal | Resultados acumuladas | Utilidad del Ejercicio | Total Patrimonio |
|--------------------------------------|----------------|--|---------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| SALDO AL 31-12-2011 | 1.000 | 3.000 | 3.913 | 78.083 | 26.327 | 112.323 |
| RECLASIFICACIÓN POR RETIRO DE APORTE | | (3.000) | | | | (3.000) |
| TRANSFERENCIA DE SALDOS | | | | 26.327 | (26.327) | 0 |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | | | | | 102.609 | 102.609 |
| SALDO AL 31-12-2012 | <u>1.000</u> | <u>0</u> | <u>3.913</u> | <u>104.410</u> | <u>102.609</u> | <u>211.932</u> |

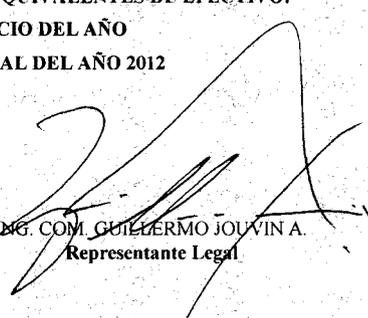
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

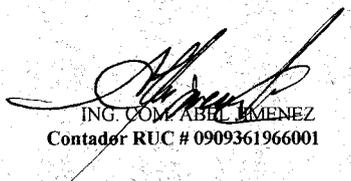

 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC # 0909361966001

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

| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|-----------------------|-------------------------|
| EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES | 444.501 | 1.336.229 |
| EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES | (78.949) | (6.006.946) |
| EFFECTIVO PAGADO A EMPLEADOS | (3.105) | 0 |
| RETENCIONES DE IMPUESTOS PAGADOS A TERCEROS | 20.543 | 0 |
| IMPUESTO A LA RENTA, PAGADO | (37.227) | 0 |
| OTROS INGRESOS | <u>517.591</u> | <u>0</u> |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | 863.354 | (4.670.717) |
| | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN- | | |
| DECREMENTO EN APORTE PARA AUMENTO DE CAPITAL EN ETINAR S.A. | 48.210 | 0 |
| | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| ANTICIPOS RECIBIDOS Y TRANSFERIDOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES | (12.987.140) | 5.879.775 |
| INCREMENTO (DECREMENTO) EN COMPAÑÍAS RELACIONADAS | 10.809.911 | (2.290.879) |
| FONDOS RECIBIDOS POR OBLIGACIONES BANCARIAS | <u>299.643</u> | <u>753.902</u> |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | (1.877.586) | 4.342.798 |
| | | |
| DECREMENTO NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | (966.022) | (327.919) |
| | | |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO: | | |
| SALDO AL INICIO DEL AÑO | <u>1.392.446</u> | <u>1.720.365</u> |
| SALDO AL FINAL DEL AÑO 2012 | <u><u>426.424</u></u> | <u><u>1.392.446</u></u> |


 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal

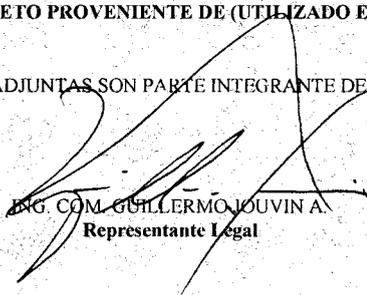

 ING. COM. ABEL RAMIREZ
 Contador RUC # 0909361966001

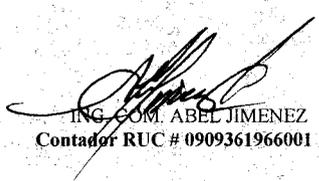
BONANOVA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--|-----------------------|---------------------------|
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | 164.513 | 48.080 |
| AJUSTES PARA RECONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES | (24.677) | (7.212) |
| IMPUESTO A LA RENTA | (37.227) | (14.541) |
| | <u>(61.904)</u> | <u>(21.753)</u> |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: | | |
| DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR | 350.361 | 153.639,00 |
| DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS | 0 | 991.117,00 |
| INCREMENTO EN ANTICIPO A PROVEEDORES | 0 | (1.021.849) |
| (INCREMENTO) DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR | 408.838 | (1.221.024) |
| INCREMENTO EN COSTO DE OBRAS EN PROCESO | 0 | (3.883.389) |
| INCREMENTO (DECREMENTO) EN CUENTAS POR PAGAR | (2.359) | 174.466,00 |
| INCREMENTO EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR | 27.198 | 23.700,00 |
| INCREMENTO EN IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS | (23.293) | 86.296,00 |
| TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS | <u>760.745</u> | <u>(4.697.044)</u> |
| EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u>863.354</u> | <u>(4.670.717)</u> |

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC # 0909361966001

BONANOVA S. A.

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

1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA

La Compañía 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 No 407 (Edificio Centrum).- Correo Electrónico: www.etinar.com. - Teléfono: 042-693200.

El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0992458100001. El SRI 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 por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 18 de mayo del 2013.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin mayores riesgos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo, tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen. Incluye los sobregiros bancarios.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Beneficios definidos: 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.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía no ha registrado ninguna provisión por concepto de jubilación y desahucio por cuanto se maneja con solo dos personas en relación de dependencia, el gerente general y un asistente, con pocos años de relación laboral resultando el cálculo de la referida provisión un valor inmaterial.

2.4 Reconocimiento de ingresos.- Los principales ingresos corresponden a comisiones por Promoción e Intermediación Inmobiliaria, los ingresos se registran al valor razonable, una vez culminando el proceso de Promoción y venta de las villas, transferencia de activos y pasivos relacionados en forma directa con cada una de las urbanizaciones que se cumple con la propiedad de los terrenos, la compañía VIGERANO S.A.

2.5 Costos y Gastos.- Los costos y gastos se registran al valor razonable conforme se devengan o incurren en el proceso de Promoción e intermediación en la venta de las villas.

2.6 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

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

2.7.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

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

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

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

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

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

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

2.8 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Obligaciones bancarias.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio de 15 a 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordado.

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

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

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

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. 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> |
|-------------|----------------|
| 2009 | 4.31 |
| 2010 | 3.33 |
| 2011 | 5.41 |
| 2012 | 4.16 |

5. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

BONANOVA S.A. es una Compañía que se dedica a construir, promocionar y a la intermediación inmobiliaria de urbanizaciones o conjuntos residenciales mediante convenios de administración, mandatos de construcción, promoción y comercialización por cuenta de Compañías relacionadas propietarias de los terrenos donde BONANOVA S.A. lleva a cabo las referidas construcciones, las mismas que las realiza a través de ETINAR S.A. (relacionada) y CONSYAR S.A., firmando los respectivos contratos con estas empresas constructoras. Por lo expuesto la Compañía no tiene personal en relación de dependencia, excepto al gerente general y un asistente.

Al 31 de diciembre del 2012, La compañía se encontraba trabajando en las urbanizaciones denominadas LAS RAMBLAS y SARRIA

5.1 Obra :Urbanización o Conjunto residencial LAS RAMBLAS

Al termino del año 2012, la compañía está en la construcción de la Urbanización LAS RAMBLAS, la obra del referido conjunto de viviendas construida por cuenta de los promitentes compradores, está ubicado en La Urbanización TERRANOSTRA, está

ubicada en el Km 13 ½ vía a la costa, Parroquia Chongón del Cantón Guayaquil.- El área total de terreno, denominado Macrolote H, es de 26,712.75 m² que incluye áreas vendibles por 19,182.72 m².- La Urbanización inicio los trabajos en Junio del 2011 de conformidad con los permisos de construcción de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.- El referido Conjunto Residencial comprende: (a) 79 villas dirigidas al sector de clase media y media alta, viviendas en terrenos desde 180,00 m² hasta 322,00 m² y con áreas de construcción entre 123,60 m² y 180 m².(b) 3 Condominios, edificios de planta baja y tres plantas altas con 8 departamentos cada condominio, con áreas de construcción en PB 144,75 m² y PA 148.83 M².- La referida obra se espera que este totalmente terminada en el último trimestre del año 2014.

5.2 Obra:Urbanización o conjunto residencial SARRIA

Al termino del año 2012, la compañía esta por terminar la construcción del referido conjunto de viviendas construida por cuenta de los promitentes compradores, en otro sector de la Urbanización TERRANOSTRA..- El área total de terreno, denominado Macrolote G, es de 19,350.96 m² que incluye áreas vendibles por 13,648.23 m².- La Urbanización inicio los trabajos en Septiembre del 2010 de conformidad con los permisos de construcción de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.- El referido Conjunto Residencial comprende: 53 villas dirigidas al sector de clase media y media alta, viviendas en terrenos desde 202 m² hasta 395 m² y con áreas de construcción entre 130.65 m² y 219 m².- La referida obra se espera que este totalmente terminada en el segundo trimestre del año 2013.

5.3 Al 31 de diciembre del 2012 la compañía había liquidado los convenios de promoción y comercialización de las urbanizaciones denominadas VALENCIA, VILANOVA y TARRAGONA.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía a valores en efectivo en las oficinas de la compañía y en los bancos, incluye sobregiros. También comprende inversiones a corto plazo, con mínimo riesgo y a un plazo no mayor a tres meses desde su origen:

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| CAJA Y BANCOS | | |
| FONDO ROTATIVO | 1.500 | 121.500 |
| BANCO BOLIVARIANO | 27.279 | (116.563) |
| BANCO DEL PACIFICO | 39.461 | (149.932) |
| BANCO INTERNACIONAL | 12.870 | 44.288 |
| BANCO PROMERICA | 25.219 | 16.857 |
| BANCO BOLIVARIANO | 19.935 | 125.644 |
| | <u>126.264</u> | <u>41.794</u> |
| INVERSIONES EQUIVALENTES DE EFECTIVO | <u>300.160</u> | <u>1.350.652</u> |
| | <u>426.424</u> | <u>1.392.446</u> |

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

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| FONDO MILENIUM BOLIVARIANO | 13.000 | 13.000 |
| CERTIFICADO BANCO BOLIVARIANO | 287.160 | 357.704 |
| BANCO PICHINCHA | 0 | 700.000 |
| BANCO PROMERICA | 0 | 279.948 |
| | <u>300.160</u> | <u>1.350.652</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 para cubrir obligaciones con proveedores.

7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las Cuentas por Cobrar consistían en:

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| GARANTIAS BANCARIAS | 80.000 | 80.000 |
| FIDEICOMISO MERCANTIL VALENCIA | 0 | 348.026 |
| OTROS | (147) | 2.188 |
| | <u>79.853</u> | <u>430.214</u> |

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.

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

8.1 Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 Las Cuentas por cobrar con partes relacionadas tenían saldos de US\$ 1.645.885 y US\$ 1.467.868 respectivamente.- Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 eran de US\$ 587.426 Estas Cuentas por Cobrar y por Pagar no devengan intereses.- La Administración estima que los referidos saldos se liquidarán en el corto plazo, también estima que en las Cuentas por cobrar no existen problemas de cobrabilidad para recuperarlos.

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

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

con la fase final del proceso de conciliación de las Cuentas por cobrar, por pagar y transacciones con partes relacionadas, por lo expuesto, al Auditor externo no le fue posible determinar la razonabilidad de las referidas cuentas.

9. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores consistían en:

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|------------------------------|----------------|------------------|
| VIGERANO S. A. | 426.950 | 1.120.804 |
| IDROVO WALTER | 240.000 | 180.000 |
| BARROS RIVAS MANUEL | 73.212 | 49.117 |
| BORJA ALVEAR DAVID ALFADOMUS | 30.568 | 30.568 |
| PERFILED S.A. | 28.910 | 28.910 |
| FUN SANG JOSE | 37.636 | 37.636 |
| SILVA MONCA YO ERNESTO | 30.000 | 30.000 |
| OTROS | 63.854 | 198.798 |
| | <u>931.130</u> | <u>1.675.833</u> |

10. CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA

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

CONCILIACION TRIBUTARIA - 2012

| | |
|---|-----------------|
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES | 164.513 |
| MENOS 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES | <u>(24.677)</u> |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS | 139.836 |
| MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES | <u>22.019</u> |
| UTILIDAD GRAVABLE | 161.855 |
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO | <u>37.227</u> |

| | |
|--|----------------------|
| CREDITO TRIBUTARIO | |
| ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2012 | 22.389 |
| RETENCIONES EN LA FUENTE 2012 | 8.903 |
| RETENCIONES EN LA FUENTE DE AÑOS ANTERIORES | |
| AÑO 2009 US\$ 33.752 | |
| AÑO 2010 US\$ 12.072 | |
| AÑO 2011 US\$ 6.463 | <u>52.287</u> |
| | 83.579 |
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2012 | <u>(37.227)</u> |
| SALDO CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA 2012 | <u>46.352</u> |

11. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

El Costo de Obras en Proceso, consistía en los costos acumulados por la construcción en proceso de las urbanizaciones o conjuntos residenciales, principalmente por materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra y de Administración de los Conjuntos Residenciales principalmente SARRIA y LAS RAMBLAS.

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|-----------------------|------------------|-------------------|
| URBANIZACIONES | | |
| BONANOVA | 0 | 284.142 |
| VILANOVA | 0 | 6.296.021 |
| VALENCIA | 0 | 175.122 |
| TARRAGONA | 0 | 4.282.717 |
| SARRIA | 2.809.606 | 634.515 |
| LAS RAMBLAS | 524.662 | 148.025 |
| OTRAS | 60.000 | 237.516 |
| | <u>3.394.268</u> | <u>12.058.058</u> |

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Las Obligaciones bancarias consistían en:

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| BANCO INTERNACIONAL | 1.207.955 | 908.312 |
| BANCO PROMERICA S.A. | 694.640 | 694.640 |
| OTROS | 25.452 | 25.452 |
| | <u>1.928.047</u> | <u>1.628.404</u> |
| (-) PORCION CORRIENTE | 0 | (907.465) |
| | <u>1.928.047</u> | <u>720.939</u> |

13. CUENTAS POR PAGAR

Las Cuentas por pagar consistían en:

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| PROVEEDORES: | | |
| URBANIZACIÓN VALENCIA | 0 | 141.893 |
| URBANIZACIÓN TARRAGONA | 8.040 | 94.764 |
| URBANIZACIÓN LAS RAMBLAS | 110.259 | 15.843 |
| RETENCIÓN DE FONDO DE GARANTÍA | 115.230 | 99.309 |
| OTROS | 90.336 | (13.349) |
| | <u>323.865</u> | <u>338.460</u> |

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

14. RETENCIONES DE IMPUESTOS POR PAGAR

Las retenciones de impuestos por pagar:

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|---|---------------|----------------|
| 100% RET. IVA PROFESIONALES | 7.428 | 2.400 |
| IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR SRI | 9.837 | 111.838 |
| HONORARIOS, COMISIONES CON TITULO PROFESIONAL 10% | 6.000 | 2.000 |
| IVA EN VENTAS - POR PAGAR | 51.377 | 1.744 |
| 1% RETENCION EN COMPRAS | 357 | 0 |
| 1% RETENCION EN TRANSPORTE | 5 | 0 |
| 70% RET. SERV.PRESTADOS | 1.132 | 0 |
| 30% RET. IVA EN COMPRAS | (1.081) | 0 |
| 2% RET.SERV.PRESTADOS P.NATURAL | 53 | 0 |
| 2% RET.SERV.PRESTADOS P.JURIDICA | 214 | 0 |
| 8% RETENCION HONORARIOS | (228) | 0 |
| IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2011 | (948) | 0 |
| | <u>74.146</u> | <u>117.982</u> |

15. ADMINISTRACION DE RIESGOS

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

a) Riesgo de Mercado:

Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, administra y comercializa 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 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 hace 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 principalmente con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; cuenta también con respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos sobre crédito, 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.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un 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.

16. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Los Gastos Acumulados por Pagar, consistían en:

| | 31-12-2011 | Adiciones (Disminuciones) | 31-12-2012 |
|-------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|
| DECIMO TERCER SUELDO | 2.167 | 958 | 3.125 |
| DECIMO CUARTO SUELDO | 1.308 | 583 | 1.891 |
| VACACIONES | 1.541 | 980 | 2.521 |
| PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES | 9.328 | 24.667 | 33.995 |
| | <u>14.344</u> | <u>27.188</u> | <u>41.532</u> |

| | 31-12-2010 | Adiciones (Disminuciones) | 31-12-2011 |
|-------------------------------|--------------|------------------------------|---------------|
| DECIMO TERCER SUELDO | 1.083 | 1.084 | 2.167 |
| DECIMO CUARTO SUELDO | 516 | 792 | 1.308 |
| VACACIONES | 541 | 1.000 | 1.541 |
| FONDO DE RESERVA | 42 | (42) | 0 |
| PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES | 2.116 | 7.212 | 9.328 |
| | <u>4.298</u> | <u>10.046</u> | <u>14.344</u> |

17. ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES

Corresponden a los valores recibidos de los Promitentes Compradores por contratos de Reserva para futura compra-venta de Villas. Valores que se van depositando en la medida que se van construyendo las respectivas viviendas y hasta que se complete el valor de la cuota inicial o entrada para la futura compra-venta

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| CONJUNTOS RESIDENCIALES | | |
| BONANOVA | 907.979 | 1.756.202 |
| VILANOVA | 0 | 8.098.532 |
| TARRAGONA | 0 | 5.429.633 |
| SARRIA | 1.992.906 | 1.081.730 |
| LAS RAMBLAS | 507.089 | 83.009 |
| OTRAS | 84.000 | 30.008 |
| | <u>3.491.974</u> | <u>16.479.114</u> |

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2012 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 COSTARICENSE |
| GUILLERMO JOUVIN AROSEMENA | 50 | 50 ECUATORIANA |
| | <u>1000</u> | <u>1000</u> |

19. 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.

20. RESULTADOS ACUMULADOS

- 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 originó ningún efecto por adopción por primera vez de las NIIF
- 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

21. INGRESOS

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

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| VENTA DE VILLAS EN URBANIZACIONES | 94.140 | 1.182.591 |
| COMISIONES POR PROMOCIÓN E | | |
| INTERMEDIACIÓN DE INMOBILIARIA | 503.337 | 0 |
| OTROS INGRESOS | 14.254 | 0 |
| | <u>611.731</u> | <u>1.182.591</u> |

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

| | 31-12-2012 | 31-12-2011 |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| COSTO DE LAS VILLAS VENDIDAS | 350.900 | 1.026.220 |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | | |
| SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES | 30.303 | 31.910 |
| SERVICIOS BASICOS | 0 | 16.879 |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIONES | 6.342 | 16.136 |
| HONORARIOS | 11.256 | 5.120 |
| SEGUROS Y REASEGUROS | 7.102 | 0 |
| OTROS | 28.612 | 28.691 |
| | <u>83.615</u> | <u>98.736</u> |
| GASTOS FINANCIEROS | <u>13.603</u> | <u>9.555</u> |
| | <u>97.218</u> | <u>108.291</u> |
| | <u>447.218</u> | <u>1.134.511</u> |

23. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

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

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

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del próximo año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- 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 optimización 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.

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2012, por cuanto no lo considera necesario.- 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, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012, cierre del ejercicio económico y la fecha de aprobación y divulgación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.