

Yavamal S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Yavamal S.A.**Estado de Situación Financiera**

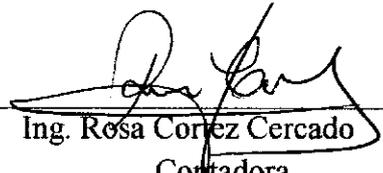
Al 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de		Al 1 de
		2012	2011	enero de
			(Revisado Nota 3)	(Revisado Nota 3)
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo	5	1,196	278,000	800
Inversiones			10,000	
Cuentas por cobrar, neto		4,685	2	5
Inventarios - Costos de urbanización	6	86,903	6,502	
Impuestos corrientes	7	22,681	25,049	
Total activos corrientes		115,465	319,553	805
Activos no corrientes:				
Activo fijo, terreno	8	5,535		
Total activos		121,000	319,553	805
Pasivos				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar	9	127,179	48,594	5
Otros prestamos			277,200	
Impuestos corrientes	10	4	182	
Gastos acumulados		115		
Total pasivos corrientes		127,341	325,976	5
Patrimonio de accionistas:				
Capital pagado	11	800	800	800
Resultados acumulados		(7,223)		
Utilidad /(Perdida) del ejercicio		125	(7,223)	
Total patrimonio de accionistas		(6,341)	(6,423)	800
Total pasivos y patrimonio de accionistas		121,000	319,553	805

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
 Representante Legal


 Ing. Rosa Cornez Cercado
 Contadora

Yavamal S.A.**Estado de Resultado Integral**

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

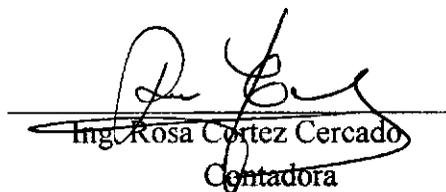
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2012	2011
			(Nota 3)
Ingresos por servicios y materiales	12	258,101	
Costo del servicio y materiales		255,769	
Margen bruto		<u>2,332</u>	
Gastos de administración		2,188	7,223
Gastos de ventas			
Comisiones y gastos bancarios		18	
Participación de trabajadores		19	
Utilidad antes de impuestos		<u>107</u>	<u>(7,223)</u>
Impuesto a las ganancias		25	
Utilidad del año		<u>82</u>	<u>(7,223)</u>
Otros resultados integrales:			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		<u>82</u>	<u>(7,223)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora

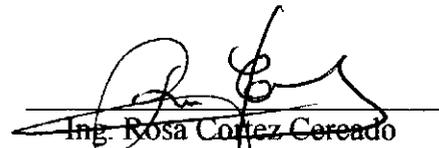
Yavamal S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Capital Pagado	Resultados Acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldos a Enero 1, 2011	800			800
Perdida neta 2011			(7,223)	(7,223)
Saldos a Diciembre 31, 2011	800		(7,223)	(6,423)
Utilidad neta 2012			82	82
Reclasificación		(7,223)	7,223	
Saldos a Diciembre 31, 2012	800	(7,223)	82	(6,341)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal

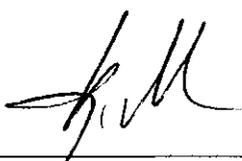

Ing. Rosa Cortez Coreado
Contadora

Yavamal S.A.

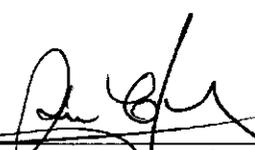
Estado de Flujos de Efectivo Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u> (Nota 3)
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	(19,099)	(49)
Pagado a proveedores y trabajadores	(340,741)	10,049
Otros gastos	(18)	
Participación de trabajadores e impuesto a la renta		
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(359,858)</u>	<u>10,000</u>
Actividades de Inversión:		
Adquisición de propiedades y equipos	(5,535)	
Incremento de otras cuentas por cobrar y otros activos no corrientes		
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(5,535)</u>	
Actividades de Financiación:		
Incremento en otros prestamos por pagar	(48,591)	277,200
Aumento de obligaciones a largo plazo	127,180	
Disminución en inversiones	10,000	(10,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	<u>88,589</u>	<u>267,200</u>
Aumento en efectivo	(276,804)	277,200
Efectivo al inicio del año	<u>278,000</u>	<u>800</u>
Efectivo al final del año	<u>1,196</u>	<u>278,000</u>
 Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta	82	(7,223)
Amortizaciones y participación de trabajadores		
Cambios en activos y pasivos corrientes	(359,940)	17,223
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(359,858)</u>	<u>10,000</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercaño
Contadora

Yavamal S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de Diciembre 2012

1. Actividad

La compañía fue constituida el 15 de agosto del 2007 y está dedicada a actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles,.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

- a) Los estados financieros NIIF a diciembre 31, 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, fueron preparados para uso de la administración como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.
- b) Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los cuales fueron emitidos en enero 2012 y 2011 respectivamente, fueron preparados de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad NEC, las cuales fueron consideradas como principios de contabilidad previos según la “NIIF 1 Adopción por Primera Vez” en la preparación de los estados financieros NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.
- c) Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren 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. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 4.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:



2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, fecha de transición, incluyendo el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

2.5 Inventarios

Representan materiales de construcción, se registran al costo de adquisición, los cuales no exceden al valor de mercado.

2.6 Activo fijo

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.7 Método de depreciación y vidas útiles

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

2.8 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.10 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2012, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011).
- b) El Impuesto diferido se reconocerán sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales cuando esta situación se presente, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.11 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.12 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD (jubilación patronal) y bonificación por desahucio, según las normas internacionales de información financiera, deben ser determinadas utilizando el método actuarial de costo de crédito unitario proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Estas ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen.

La entidad de la compañía no reconoció provisión alguna por este concepto debido a la cantidad reducida de trabajadores.

- b) Los beneficios sociales de trabajadores están efectuadas de acuerdo con disposiciones legales respectivas. La provisión de la participación de trabajadores se calcula al 15% de la base imponible.



2.13 Reconocimiento de ingresos por venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.14 Reconocimiento de costos y gastos

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

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.16 Normas emitidas no efectivas

NIIF	Tema	Fecha de vigencia
Enmienda a NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos, recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013
Revisión NIC 19	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración de la compañía no está en capacidad de determinar el impacto sobre los estados financieros hasta que estos aspectos sean considerados como obligatorios para Pymes.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

Mediante Resolución No 06.Q.IC1.004 la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las normas internacionales de información financiera NIIF en Ecuador y su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control a partir de 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con Resolución No. ADM 08199 del 3 de Julio del 2008. Posteriormente, mediante Resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 se estableció un cronograma para la implementación. Según este cronograma, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo a NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

En concordancia con esta Resolución, la Compañía preparo, hasta el 31 de diciembre del 2011, sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y desde el 1 de enero del 2012 con NIIF Pymes. De acuerdo con lo indicado, el año 2011 fue definido como periodo de transición determinando como fecha para medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros

Excepciones a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

Según la Sección 35 de las NIIF, las estimaciones de la Compañía realizadas, en la fecha de la transición, deben ser coherentes con las estimaciones hechas a la misma fecha, según los principios locales, a menos que exista evidencia objetiva de errores en dichas estimaciones.

Exenciones a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía

La compañía ha considerado el costo depreciado con principios locales como costo atribuido a la fecha de transición, el mismo que es comparable con su costo menos amortización según NIIF.

Conciliación entre NIIF Pymes y principios locales (NEC)

No se identificaron ajustes con efectos tanto al patrimonio neto al 1 de enero del 2011 como al resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gastos administrativos y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

4. Estimaciones y Juicios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren 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. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de perdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2012 no se identificaron perdidas por deterioro.

Vida útil de propiedades, planta y equipos. La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada ejercicio. La Administración determino que la vida útil de sus activos fijos no debe ser modificada.

5. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2012, representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales.

6. Inventarios

Representan materiales de construcción en bodega, las cuales están registradas al costo promedio de adquisición y no superan el valor de mercado.

7. Impuestos Corrientes

Los activos por impuestos corrientes están representados por crédito tributario del impuesto al valor agregado (IVA), retenciones en la fuente de impuesto a la renta y anticipos de impuesto a la renta.

8. Activo Fijo, terreno

Un detalle del activo fijo es como sigue:

	<u>Terreno</u>
Costo:	
Saldo al 01-Ene-2011 (Nota 3)	-
Adiciones	-
Saldo al 31-Dic-2011 (Nota 3)	-
Adiciones	5,535
Saldo al 31-Dic-2012	5,535

9. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de		1 de
	2012	2011	enero de
		(Nota 3)	2011
		(Nota 3)	
Relacionada	127,179	48,594	5

Al 31 de diciembre del 2012 las cuentas por pagar a relacionada no tiene plazo de vencimiento específico y no genera intereses.

10. Impuestos Corrientes

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011).

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2009 están cerradas para revisión por las autoridades tributarias. La compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2010 al 2012, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones.

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental. El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

11. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por de 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en Bolsa.

Reserva por Valuación. La reserva por valuación proviene de la revalorización del terreno de la entidad.

12. Ingresos

Representan ingresos ordinarios de la actividad de la compañía por servicios de construcción y la venta de materiales utilizados en la misma.

13. Transacciones con Parte Relacionada

Durante el año 2012, la compañía no ha celebrado transacciones con partes relacionadas, vinculantes con resultados.

14. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y el 28 de febrero del 2013, fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 5 de marzo del 2013.

h