ABADHEL
Contralores Independientes

VIDAL CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012

ABADHEL
Contralores Independientes

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INDICE

- Informe de los auditores independientes dirigido a los socios
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NEC	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad
Compañía	-	VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	-	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador

ABADHEL
Contralores Independientes

Nicolás Alba N67-41 y Legarda; Quito
Telefax 593 (2) 601 42 12
Celular 098160 995
www.abadhel.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de:

Vidal Construcciones Cía. Ltda.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Vidal Construcciones Cía. Ltda.,** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estado de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la

Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

Bases de la opinión calificada

1. Al 31 de diciembre de 2012, la compañía presenta saldos pendientes de pago con acreedores comerciales, por aproximadamente US$ 401,014.75 con más de 180 días de antigüedad y sobre los que no se pudo obtener suficiente evidencia que nos permita determinar la forma y plazo en las que estos valores serán liquidados. La Compañía ha iniciado el análisis correspondiente orientado a regularizar estos valores durante el año 2013.

2. Al 31 de diciembre de 2012, la compañía presenta saldos por concepto de anticipos a proveedores, dentro del rubro otros activos corrientes, por aproximadamente US$271,510.86, con más de 180 días de antigüedad y sobre los que no se pudo obtener suficiente evidencia que nos permita determinar la forma y plazo en las que estos valores se van a recuperar. La Compañía ha iniciado el análisis correspondiente orientado a regularizar estos valores durante el año 2013.

3. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía no mantiene un Anexo de terrenos debidamente conciliado con libros, y consecuentemente con cada rubro del activo, que permita identificar los terrenos que conforman las cifras presentadas en registros contables para: Inventarios US$76,124.30; Obras en Construcción US$770,075.21 y; Propiedad Planta y Equipo US$908,018.00 , no nos fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría por lo que no pudimos satisfacernos de la razonabilidad de los precitados saldos. Igualmente, la Compañía está trabajando para solucionar esta situación durante el año 2013.

Opinión

En nuestra opinión, excepto por los ajustes, si los hubiere, de los asuntos mencionados en los párrafos del 1 al 3 de la sección de bases de la opinión calificada, los estados financieros referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Vidal Construcciones Cía. Ltda.,** al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Los estados financieros del año 2011 fueron auditados por otro contador independiente quien emitió su informe sin salvedades, respecto de su presentación razonable, conforme a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ~~el 28 de marzo~~ del 2012.

Abadhel Cía. Ltda.
R.N.A.E. No 699
Mayo, 07 del 2013

Edison Guamán Gómez
Licencia 17-3410

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en U. S. dólares)

	Referencia a Notas	...31 de diciembre del... 2012	2011	...01 de enero del.. 2011
Activos			(En U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	70,469	203,834	52,977
Cuentas comerciales por cobrar	6	516,239	858,743	490,979
Inventarios	7	3,407,351	1,594,798	1,176,582
Activos por impuestos corrientes	8	104,029	140,105	127,677
Otros activos corrientes	9	588,001	436,623	360,881
Total activo corriente		4,686,088	3,234,102	2,209,095
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Activos Fijos	10	900,148	1,172,800	670,748
TOTAL ACTIVOS		**5,586,236**	**4,406,902**	**2,879,843**
Pasivos y Patrimonio				
PASIVOS CORRIENTES				
Acreedores comerciales	11	657,228	466,658	367,644
Pasivos por impuestos corrientes	8	3,009	29,770	6,931
Provisiones	12	36,075	28,244	16,266
Otros pasivos corrientes	13	3,078,873	2,228,805	1,556,917
Total pasivo corriente		3,775,185	2,753,476	1,947,759
PASIVOS NO CORRIENTES				
Obligaciones con los socios	14	1,616,208	1,536,546	879,046
TOTAL PASIVOS		**5,391,393**	**4,290,023**	**2,826,805**
PATRIMONIO				
(según estados adjuntos)	15	194,843	116,879	53,038
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**5,586,236**	**4,406,902**	**2,879,843**

Arq. Santiago Vidal Romo
Gerente General

CPA. Maribel Bautista
Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en U. S. dólares)

	Referencia a Notas	...31 de diciembre del... 2012	2011
		(En U.S. dólares)	
INGRESOS			
Venta de proyectos		1,240,804	1,004,806
Servicios prestados		40,894	210,311
		1,281,698	1,215,117
Costo de ventas		(920,326)	(972,311)
Utilidad bruta		**361,372**	**242,806**
GASTOS			
Gastos de administración	18	(237,800)	(141,924)
Utilidad en operación		**123,571**	**100,882**
Gastos financieros, neto		(5,349)	(5,938)
Otros ingresos, neto		4,756	3,880
Participación a trabajadores	12	(18,447)	(14,824)
Utilidad antes de impuesto a la renta corriente y diferido		**104,531**	**84,001**
Impuesto a la renta	8	(26,566)	(20,160)
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		**77,965**	**63,841**

Arq. Santiago Vidal Romo
Gerente General

CPA. Maribel Bautista
Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en U. S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2011	**10,400**	**839**	**41,799**	**53,038**
Resultado integral del año	-	-	63,841	63,841
Saldos al 1 de enero del 2012	**10,400**	**839**	**105,640**	**116,879**
Resultado integral del año	-	-	77,965	77,965
Saldos al 31 de diciembre del 2012	**10,400**	**839**	**183,605**	**194,843**

Arq. Santiago Vidal Romo
Gerente General

CPA. Maribel Bautista
Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre del.. 2012	2011
		(En U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes y compañías relacionadas		2,546,093	1,513,230
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(2,980,447)	(1,504,072)
Efectivo pagado por impuestos		(24,656)	(13,749)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(459,009)	(4,591)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Decremento/(incremento)de activos fijos		245,982	(502,052)
Efectivo neto provisto/(utilizado) en actividades de inversión		245,982	(502,052)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Incremento de obligaciones con los socios a largo plazo		79,662	657,500
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		79,662	657,500
Reducción / (aumento) del efectivo y sus equivalentes		(133,366)	150,857
Efectivo y equivalentes al inicio del año	5	203,834	52,977
Efectivo y equivalentes al final del año	5	**70,469**	**203,834**

Arq. Santiago Vidal Romo
Gerente General

CPA. Maribel Bautista
Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre del.. 2012	2011
		(En U.S. dólares)	
Resultado integral del año		**77,965**	**63,841**
Partidas que no representan movimiento de efectivo		**59,927**	**34,984**
Ajustes por gasto de depreciación		26,670	-
Ajustes en provisiones de incobrables		(11,757)	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		26,566	20,160
Ajustes por gasto por participación trabajadores		18,447	14,824
Cambios netos en activos y pasivos operativos		**(596,900)**	**(103,415)**
Cuentas por cobrar clientes		354,260	(367,763)
Inventarios		(1,812,553)	(418,216)
Activos por impuestos corrientes		36,076	(12,428)
Otros activos corrientes		(151,378)	(75,741)
Acreedores comerciales		190,570	99,014
Pasivos por impuestos corrientes		(53,327)	2,678
Provisiones		(10,616)	(2,846)
Otros pasivos corrientes		850,068	671,888
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		**(459,009)**	**(4,591)**

Arq. Santiago Vidal Romo
Gerente General

CPA. Maribel Bautista
Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

NOTA 1 - OPERACIONES

1.1. Constitución

Vidal Construcciones Cía. Ltda., fue constituida en diciembre del 2005 en Quito – Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en febrero del 2006. Su plazo social concluye en febrero del 2056.

Su domicilio principal está registrado en el Sector de Llano Grande-Quito en el pasaje Andino S/N y García Moreno

1.2. Operaciones

Su objeto social está orientado al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales y de cualquier clase de obras arquitectónicas, de ingeniería, de viabilidad, electromagnéticas.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el personal total de la Compañía alcanza 89 y 94 empleados respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene principalmente 2 proyectos inmobiliarios de conjuntos habitacionales denominados "Hiedras" y "Alcántara" en la ciudad de Quito en los sectores de Sangolquí y Marinas respectivamente. Además de la construcción de casas en la ciudad de Ibarra.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

1.3. Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros de **Vidal Construcciones Cía. Ltda.** han sido preparados de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre del 2012 aplicadas uniformemente a todos los períodos que se presentan.

Los estados financieros de acuerdo a las NIIF, por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 01 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a las NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

1.4. Bases de preparación -

Los estados financieros de la Compañía, comprenden el estado de situación financiera al 01 de enero del 2011(fecha de transición), 31 de diciembre de 2011y 31 de diciembre de 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2012. Estos estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto para instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio.

Los estados financieros se presentan en dólares y todos los valores se redondean a la unidad de mil más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

1.5. Efectivo y equivalente del 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.

1.6. Cuentas comerciales por cobrar y otras por cobrar -

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 149 días.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye con base en el análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

1.7. Inventarios –

i) Materiales de construcción

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado en el giro normal de los negocios menos todos los costos necesarios para la venta.

ii) Obras en proceso

Se registran los costos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios. Los inventarios se encuentran registrados al costo histórico y comprenden cargos correspondientes a nómina y beneficios sociales, honorarios por asesoría técnica, transporte y manutención de personal en el proyecto, gastos legales, gastos por seguros o garantías rendidas, depreciación de equipos y vehículos, arriendos y otros menores.

1.8. Activos fijos-

Terrenos, maquinaria y equipos y vehículos

Están contabilizados al costo de adquisición. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

i) Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo.

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

ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y/o el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

iii) Método de depreciación y vidas útiles

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

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

	Vida útil (en años)
Vehículos	5
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

iv) Retiro o venta de activos fijos

Un componente de activos fijos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

1.9. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar -

Las cuentas con acreedores comerciales por pagar 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 gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días, periodo que ocasiona que el efecto de traer a costo amortizado sea no significativo.

1.10. Impuesto a la renta -

El gasto por impuesto a la renta es el impuesto a la renta por pagar corriente.

i. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii. Impuestos diferidos

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos 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.

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

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

iii. Impuestos corrientes y diferidos

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

iv. Otros impuestos

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

1.11. 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.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

1.12. Beneficios a los empleados

i. Beneficios definidos: Jubilación patronal y Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) a cargo de la Compañía, es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en su totalidad en el otro resultado integral en el periodo en el que ocurren. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados.

ii. Participación a trabajadores

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

1.13. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias –

Los ingresos corresponden a la venta de unidades familiares, casas o departamentos, que son registrados cuando se realizan, previa la liquidación de los anticipos recibidos conforme los plazos y valores convenidos y aceptación de los bienes recibidos.

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

i. Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

ii. Venta de honorarios de construcción:

Los ingresos por honorarios, con base en el avance de obra de los contratos, mediante la emisión de facturas.

1.14.Costos y Gastos -

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

1.15.Ingresos y gastos financieros -

Se registran en los resultados de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

1.16.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.

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

1.17.Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior -

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, 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 cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente y cuentas por cobrar.

i. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

ii. 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. Un activo financiero se considera deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, 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. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

iii. Baja de un activo financiero

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

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

i. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo amortizado.

ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

iii. Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

1.18.Partidas excepcionales –

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

1.19.Normas internacionales emitidas aún no vigentes –

A continuación se enumeran las normas internacionales emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía. En este sentido, se indican las Normas emitidas que la Compañía razonablemente prevé que resultarán aplicables en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia.

NIC 1 Presentación de los estados financieros

Presentación de partidas del estado de resultados integrales, los cambios en la Norma están relacionados a la agrupación de las partidas presentadas en el estado de resultados integrales. Las partidas que pudieran ser reclasificadas al estado de resultados, en un período futuro podrían ser presentadas separadamente de las partidas que nunca serán reclasificadas. La modificación afecta solamente la presentación y no tiene impacto en la posición financiera de la Compañía o en su

rendimiento. La modificación se hará efectiva para los períodos anuales que empiecen el 1 de julio de 2012.

NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición

La Norma tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2015. Como parte del proyecto del IASB de reemplazar la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición", luego de un largo proceso de revisiones, en diciembre de 2011 el IASB emitió la NIIF 9 y las disposiciones de revelación transitorias. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa, en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen revelaciones adicionales en la transición de la NIC 39 a la NIIF 9. Las nuevas revelaciones son requeridas a partir de la fecha de transición de la Compañía a esta NIIF 9. La Compañía evaluará su impacto final, cuando la norma final que incluya todas las revisiones sea emitida.

NIC 19 Beneficios a empleados: Cambios en la medición y reconocimiento de gastos de beneficios definidos y beneficios por terminación

La enmienda principalmente requiere cambios en la presentación del costo del beneficio en el estado de resultados integrales el cual deberá dividirse en: (i) el costo de las prestaciones devengadas en el período actual (costo del servicio) y cambios en las prestaciones de servicios (pasado-costo, los asentamientos y recortes), y (ii) los gastos financieros o ingresos. Además la enmienda requiere cambio de nombre de las ganancias y pérdidas actuariales a "nuevas mediciones".

Incluye de igual manera consideraciones sobre las indemnizaciones por despido, las cuales están relacionadas a la salida de flujos de efectivo por los costos de restructuración, con lo cual requiere reevaluar el reconocimiento de las indemnizaciones voluntarias por despido. La enmienda no tiene impacto en la posición de la Compañía. La enmienda entrará en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2013.

Otras normas emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la gerencia de la Compañía prevé que no le serán aplicables en el futuro, se resumen como sigue:

NIIF	Título	Fecha de vigencia
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros consolidados y separados (revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 34	Información financiera interna	Enero 1, 2013
NIIF 1	Préstamos del Gobierno	Enero 1, 2013
NIIF 7	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Participaciones en Otras Entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del Valor Razonable	Enero 1, 2013
CNIIF 20	Costos de desmonte en la fase de producción en una mina a cielo abierto	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación de equipo auxiliar	Enero 1, 2013

NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PARA PYMES)

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. Para los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con las NIIF, junto con la información comparativa correspondiente al 01 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011, y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 2 (Bases de presentación y principales políticas contables). Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2011.

El proceso conversión a las NIIF, no determinó impactos cuantitativos, por lo que no es necesario presentar conciliaciones.

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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 de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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 deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos 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.

Vida útil de activos fijos

Como se describe en la Nota 2, la Compañía revisa la vida útil estimada de los activos fijos al final de cada período anual. Durante el año 2012, la administración determinó que la vida útil de los activos fijos debería mantenerse debido al mantenimiento y condiciones del negocio.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo comprende lo siguiente:

	...31 de diciembre del...		...01 de enero del..
	2012	2011	2011
	(En U.S. dólares)		
Fondos rotativos	125	600	504
Bancos	70,344	203,234	52,473
	70,469	**203,834**	**52,977**

NOTA 6 - CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

		...31 de diciembre del...		...01 de enero del..
		2012	2011	2011
		(En U.S. dólares)		
Clientes		12,958	488,090	120,326
Derechos de Cobro		391,245	-	-
Partes relacionadas	(1)	118,132	388,506	388,506
Provisión para cuentas dudosas		(6,096)	(17,853)	(17,853)
		516,239	**858,743**	**490,979**

(1) Ver Nota 19.

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables, fueron como sigue:

	2012	2011
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	17,853	17,853
Castigos	(11,757)	-
Saldo final	**6,096**	**17,853**

NOTA 7 - INVENTARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		...31 de diciembre del...		...01 de enero del..
		2012	2011	2011
		(En U.S. dólares)		
Materiales de construcción		287,995	187,630	79,213
Obras en proceso	(1)	3,119,356	1,407,168	1,097,368
		3,407,351	**1,594,798**	**1,176,582**

(1) Ver Nota 2.

NOTA 8 - IMPUESTOS

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes, es como sigue:

		..31 de Diciembre del..		...01 de enero del..
		2012	2011	2011
		(En U.S. dólares)		
Activos por impuestos corrientes				
Crédito tributario IVA		96,544	107,357	110,142
Crédito tributario IR	(1)	7,484	32,748	17,534
		104,029	**140,105**	**127,677**
Pasivos por impuestos corrientes				
Impuesto a la renta por pagar		-	20,160	-
Impuesto al Valor agregado - IVA por pagar y retenciones del IVA		918	4,325	3,112
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar		2,092	5,285	3,819
		3,009	**29,770**	**6,931**

(1) El crédito tributario al 31 de diciembre del 2012 fue utilizado con el impuesto causado del propio año.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una conciliación entre la utilidad según los estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	2012	2011
	(En U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	104,531	84,001
Gasto impuesto a la renta a la tasa impositiva vigente	24,042	20,160
Efecto de gastos que no son deducibles al determinar la utilidad gravable	2,524	-
Gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados	**26,566**	**20,160**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23%, para el 2012, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% , para el 2012, sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definieron incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

Las declaraciones de impuestos susceptibles de revisión corresponden a las de los años 2010 al 2012.

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social

Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 847 del día lunes 10 de diciembre del 2011 se publicó la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, que pretende, a través de una reforma tributaria, costear una parte del Bono de Desarrollo Humano – BDH que será incrementado de US$ 35.00 a US$ 50.00 a partir del año 2013.

Las principales reformas tributarias que introduce la Ley son las detalladas a continuación:

a. Anticipo de Impuesto a la Renta:

- Las instituciones financieras pagarán el 3% de los ingresos gravables del ejercicio fiscal anterior como anticipo de Impuesto a la Renta. Dicho anticipo podrá ser reducido mediante Decreto Ejecutivo hasta en un porcentaje de 1% en casos debidamente justificados.

b. Reinversión utilidades:

- Se eliminó el beneficio de reducción de 10 puntos porcentuales a la tarifa del Impuesto a la Renta de sociedades, cuando las instituciones financieras reinviertan sus utilidades.

c. Impuesto al Valor Agregado (IVA) en Servicios Financieros:

- Los servicios financieros serán gravados con el 12% de IVA.

d. Sigilo bancario:

- Para fines de gestión, control, determinación y recaudación tributaria, se faculta al Servicio de Rentas Internas – SRI a solicitar información a las instituciones financieras de manera directa, sin trámite o intermediación alguna y en las condiciones y forma que la Administración Tributaria así lo requiera.
  La información entregada tendrá el carácter de reservada.

e. Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- En el caso de que los contribuyentes no hayan alcanzado a utilizar como crédito tributario de Impuesto a la Renta, el ISD pagado por importaciones de materia prima, insumos y bienes de capital dentro de los 5 años siguientes al pago, la Administración Tributaria, previa solicitud dispondrá la devolución del impuesto mediante la emisión de una nota de crédito libremente negociable en cualquier tiempo y que podrá ser utilizada para pagar el Impuesto a la Renta dentro de los próximos 5 años.

f. Impuesto a los activos en el exterior:

- Se incrementó la tarifa de este impuesto del 0.084% mensual al 0.25% que se aplica a los fondos disponibles en entidades extranjeras y de inversiones. Para el caso de inversiones en subsidiarias domiciliadas en paraísos fiscales la tarifa será del 0,35%.
- De igual manera, esta tarifa podrá ser reducida mediante Decreto Ejecutivo hasta el 0,1%.

g. Fijación de salarios a administradores:

La Junta Bancaria será la entidad que fije el monto máximo de las remuneraciones de los administradores y representantes legales de las instituciones financieras privadas.

NOTA 9 - OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		...31 de diciembre del...		...01 de enero del..
		2012	2011	2011
			(En U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores y contratistas	(1)	432,874	346,693	309,517
Anticipos y préstamos a empleados	(2)	150,565	89,930	51,364
Otros		4,562	-	-
		588,001	**436,623**	**360,881**

(1) Corresponden a anticipos a los proveedores

(2) Incluye anticipos entregados a partes relacionadas. Ver Nota 19.

NOTA 10 - ACTIVOS FIJOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...		...01 de enero del..
	2012	2011	2011
		(En U.S. dólares)	
Vehículos	42,895	42,895	42,895
Maquinaria y equipo	10,860	63,360	63,360
Equipos de computación	1,239	1,239	687
	54,994	107,494	106,942
Menos:			
Depreciación acumulada	(62,864)	(36,194)	(36,194)
	(7,870)	71,300	70,748
Terrenos	908,018	1,101,500	600,000
Total	**900,148**	**1,172,800**	**670,748**

Los movimientos de activos fijos, fueron como sigue:

	2012	2011
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial, neto	1,172,800	670,748
Adiciones, neto	(245,982)	502,052
Depreciación del año	(26,670)	-
Saldo final, neto	**900,148**	**1,172,800**

NOTA 11 - ACREEDORES COMERCIALES

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

		...31 de diciembre del...		...01 de enero del..
		2012	2011	2011
		(En U.S. dólares)		
Proveedores		136,540	111,298	181,388
Partes relacionadas	(1)	520,687	355,360	186,256
		657,228	**466,658**	**367,644**

(1) Ver Nota 19.

NOTA 12 - PROVISIONES

Un resumen de las provisiones como sigue:

	..31 de Diciembre del..		...01 de enero del..
	2012	2011	2011
	(En U.S. dólares)		
Participación a trabajadores	18,447	14,824	4,109
Beneficios sociales	17,628	13,420	12,158
	36,075	**28,244**	**16,266**

Participación trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

Los movimientos de la provisión participación a trabajadores, fueron como sigue:

	...31 de Diciembre del...	
	2012	2011
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	14,824	4,109
Provisión del año	18,447	14,824
Pagos efectuados	(14,824)	(4,109)
Saldo final	**18,447**	**14,824**

NOTA 13 - OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de los otros pasivos corrientes es como sigue:

		..31 de Diciembre del..		...01 de enero del..
		2012	2011	2011
		(En U.S. dólares)		
Seguridad social		10,737	3,380	1,397
Empleados		126	-	101
Anticipo de clientes	(1)	3,016,295	2,099,159	1,437,164
Otras cuentas por pagar		13,154	18,096	10,085
Préstamos varios por pagar	(2)	38,562	108,170	108,170
		3,078,873	**2,228,805**	**1,556,917**

(1) Corresponden a valores entregados por los clientes en los plazos y valores convenidos los que serán liquidados una vez se proceda con la entrega de las unidades familiares, casas, departamentos o terrenos.

(2) Corresponde a préstamos varios por pagar a las partes relacionadas. Ver Nota 19.

NOTA 14 - OBLIGACIONES CON LOS SOCIOS

Un resumen de las obligaciones es como sigue:

		...31 de diciembre del...		...01 de enero del..
		2012	2011	2011
		(En U.S. dólares)		
Préstamos por pagar a los socios	(1)	1,616,208	1,536,546	879,046
		1,616,208	**1,536,546**	**879,046**

(1) Ver Nota 19.

NOTA 15 - PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre del 2012 el capital social está representado por 10.400 participaciones, cada una tiene un valor nominal de US$1 dólar de los Estados Unidos de América.

Reservas Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

NOTA 16 - PRECIOS DE TRENSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$5 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

NOTA 17 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la administración de la Compañía medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una categorización y cuantificación de estos riesgos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

i. **Riesgo en las tasas de interés.-** La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que no mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables.

ii. **Riesgo de crédito.-** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado la política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Básicamente las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por clientes de los proyectos inmobiliarios de conjuntos habitacionales. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ningún cliente.

iii. **Riesgo de liquidez.-** La Gerencia de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo inversiones a corto plazo y monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

iv. **Riesgo de capital.-** La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, la gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no mantiene deudas con bancos privados, pero sí con partes relacionadas.

Categorías de instrumentos financieros-

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía como sigue:

(Ver página siguiente)

		..31 de diciembre del.. 2012	2011	...01 de enero del.. 2011
			(En U.S. dólares)	
Activos financieros				
Costo amortizado:				
Efectivo y equivalente de efectivo	(1)	70,469	203,834	52,977
Cuentas comerciales por cobrar	(2)	516,239	858,743	490,979
Otras cuentas a cobrar	(3)	155,127	89,930	51,364
		741,834	**1,152,507**	**595,320**
Pasivos financieros				
Costo amortizado:				
Acreedores comerciales	(4)	657,228	466,658	367,644
Préstamos por pagar socios	(5)	1,616,208	1,536,546	879,046
Otras por pagar	(6)	51,716	126,266	118,255
		2,325,151	**2,129,470**	**1,364,945**

(1) Ver Nota 5
(2) Ver Nota 6
(3) Ver Nota 9
(4) Ver Nota 11
(5) Ver Nota 14
(6) Ver Nota 13

NOTA 18 - DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos, fue como sigue:

	..31 de Diciembre del.. 2012	2011
	(En U.S. dólares)	
Gastos de administración		
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	136,313	88,053
Aportes a la seguridad social	25,570	13,925
Beneficios sociales	18,783	11,294
Honorarios, comisiones personas naturales	25,366	7,070
Mantenimiento y reparaciones	412	4,251
Combustibles	675	644
Lubricantes	2,778	2,236
Seguros y reaseguros	1,169	435
Transporte	132	2,489
Gastos de gestión	344	-
Gastos de viaje	21	-
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	30	-
Otros	26,208	11,527
	237,800	**141,924**

NOTA 19 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2012 y 2011 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios y/o accionistas comunes, socios y funcionarios

		...31 de diciembre del...	
		2012	2011
		(En U.S. dólares)	
Sociedades Relacionadas			
Cuentas por cobrar:		118,132	388,506
Cuentas por pagar:		221,062	55,735
Préstamos varios por pagar:		38,562	108,170
Ventas		49,213	-
Compras		993,392	107,547
Funcionarios			
Cuentas por pagar:		186,256	186,256
Anticipos y préstamos por cobrar:		102,154	89,930
Honorarios y servicios pagados		38,429	29,380
Socios			
Cuentas por pagar:		113,369	113,369
Préstamos por pagar	(1)	1,616,208	1,536,546

(1) Corresponden a obligaciones con los socios para la adquisición de terrenos. La relacionada cancela esa deuda a través pagos de dividendos. Se liquidan en el corto plazo y no devengan intereses.

Compensación del personal clave de la gerencia

La compensación a los ejecutivos y otros miembros claves de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	...31 de diciembre del...	
	2012	2011
	(En U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	86,302	76,753
	86,302	**76,753**

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

NOTA 20 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no reporta contingencias que puedan afectar a los estados financieros.

NOTA 21 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de marzo del 2013) no se produjeron eventos, que en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 22 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 30 de marzo del 2013 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.