



GUERRA & ASOCIADOS
AUDITORES INDEPENDIENTES

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.

**Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2012**

MGI is a worldwide alliance of independent
auditing, accounting and consulting firms.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Constructora Andrade Rodas VIP S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Constructora Andrade Rodas VIP S.A.**, - que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas 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 auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **Constructora Andrade Rodas VIP S.A.**, al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de Énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 23 de febrero de 2012 y el 07 de abril del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

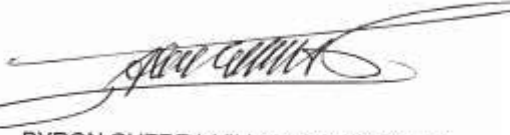
Informes requeridos por otras regulaciones

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.

Quito, 25 de febrero de 2013

Guerra & Asociados

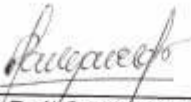
Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060


BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio - Licencia Nro. 2408

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	Diciembre 31, <u>2012</u>	2011	Enero 1, <u>2011</u>
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo (Nota 4)	453,999	423,012	195,080
Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por cobrar (Notas 5)	910,176	(2,219)	410,171
Proyectos (Nota 6)	2'836,683	1'386,115	723,584
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 12)	-	-	-
 Total Activos Corrientes	 4'200,858	 1'806,908	 1'328,835
 <u>Activos No Corrientes</u>			
Propiedad Planta y Equipo (Nota 7)	209,180	189,642	104,615
Depreciación Acumulada	<u>(75,865)</u>	<u>(52,910)</u>	<u>(29,993)</u>
Propiedad Planta y Equipo, Neto	133,315	136,732	74,622
Activos por Impuestos Diferidos (Nota 13)	<u>2,403</u>	<u>2,375</u>	<u>2,641</u>
 Total Activos No Corrientes	 135,718	 139,107	 77,263
 Total Activos	 <u>4'336,576</u>	 <u>1'946,015</u>	 <u>1'406,098</u>



Arq/ Raúl Gavela Charvet
Gerente General



Andrés Sánchez
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 23 son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	Diciembre 31,		Enero
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1,</u> <u>2011</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Préstamos (Nota 8)	-	-	67,500
Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar (Nota 9)	342,294	110,794	249,725
Pasivos Acumulados (Nota 10)	43,683	16,094	22,203
Anticipos (Nota 11)	3'158,287	1'203,210	525,588
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 12)	<u>52,106</u>	<u>35,338</u>	<u>47,441</u>
Total Pasivos Corrientes	3'596,370	1'365,436	912,457
<u>Pasivos No Corrientes</u>			
Pasivos por Impuestos Diferidos (Nota 12)	84,586	43,215	25,481
Obligaciones a Largo Plazo (Nota 14)	236,931	226,748	252,711
Obligaciones por Beneficios Definidos (Nota 15)	<u>10,436</u>	<u>6,858</u>	<u>4,553</u>
Total Pasivos No Corrientes	<u>331,953</u>	<u>276,821</u>	<u>282,745</u>
Total Pasivos	<u>3'928,323</u>	<u>1'642,257</u>	<u>1'195,202</u>
<u>Patrimonio de los Accionistas</u> (Nota 16)			
Capital Social	61,000	61,000	61,000
Reserva Legal	20,111	15,845	8,441
Resultados Acumulados	222,647	134,052	67,423
Resultado Integral del año	<u>104,495</u>	<u>92,861</u>	<u>74,032</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	408,253	303,758	210,896
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	<u>4'336,576</u>	<u>1'946,015</u>	<u>1'406,098</u>


Arq. Raúl Gavela Charvet
Gerente General


Andrés Sánchez
Contador General

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
Estado de Resultados Integral
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Ingresos y Costos</u>		
Ventas, netas (Nota 17)	2'549,727	1'188,877
Costo de ventas (Nota 18)	<u>(2'065,836)</u>	<u>(801,022)</u>
Utilidad Bruta en Ventas	483,891	387,855
<u>Gastos de Operación</u> (Nota 18)		
Administración	(360,020)	(264,819)
Ventas	(10,238)	(27,461)
Financieros	<u>(7,140)</u>	<u>(6,860)</u>
Total Gastos de Operación	(377,398)	(299,140)
Utilidad en Operaciones	106,493	88,715
<u>Otros Ingresos (Egresos)</u> (Nota 19)		
Otros Ingresos	178,293	73,569
Otros (Egresos)	<u>(73,365)</u>	<u>(28,842)</u>
Total Otros, Neto	104,928	44,727
Utilidad Antes de Impuesto a la Renta	211,421	133,442
<u>Impuestos a las Ganancias</u>		
Impuesto a la Renta (Nota 12)	(62,909)	(22,581)
Gastos por Impuestos Diferidos (Nota 12)	(41,371)	(18,000)
Ingresos por Impuestos Diferidos (Nota 12)	<u>28</u>	<u>-</u>
Utilidad neta	<u>107,169</u>	<u>92,861</u>
<u>Otro Resultado Integral</u>		
Pérdida actuarial	<u>2,674</u>	<u>-</u>
Resultado Integral del año	<u>104,495</u>	<u>92,861</u>


Arq. Raúl Gavela Charvet
Gerente General


Andrés Sánchez
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 23 son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Años Terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 1 de enero de 2011	61.000	8.442	67.423	74.032	210.897
Apropiación de Utilidades	-	-	66.629	(36.629)	-
Apropiación Reserva Legal	-	7.403	-	(7.403)	-
Efectos adopción NIIF	-	-	-	50.195	50.195
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	42.666	42.666
Saldos al 31 de diciembre del 2011	61.000	15.845	134.052	92.861	303.758
Apropiación de utilidades	-	-	88.594	(88.594)	-
Apropiación Reserva Legal	-	4.267	-	(4.267)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	104.495	104.495
Saldos al 31 de diciembre del 2012	61.000	20.112	222.646	104.495	408.253


 Arq. Raul Gaveta Charvet
 Gerente General


 Andrés Sánchez
 Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 23 son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
Estados de Flujos de Efectivo
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibido de clientes	1'637,332	1'601,265
Pagado a proveedores, empleados y terceros	(1'531,480)	(1'199,707)
Otros ingresos (gastos)	<u>(54,349)</u>	<u>(23,939)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	51,503	377,619
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>		
(Adquisición) ventas de activos fijos, neto	<u>(20,516)</u>	<u>(82,187)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(20,516)	(82,187)
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
Obligaciones Financieras	—	<u>(67,500)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento	-	(67,500)
Aumento del Efectivo en Caja y Bancos	30,987	227,932
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año,	<u>423,012</u>	<u>195,080</u>
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al final del año,	<u>453,999</u>	<u>423,012</u>



Arq. Raúl Gaveta Charvet
Gerente General

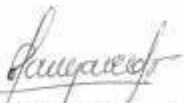


Andrés Sánchez
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 23 son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
Estados de Flujos de Efectivo
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente de las operaciones	2012	2011
Utilidad Neta del Ejercicio	104,495	92,861
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Depreciaciones	23,004	27,884
Bajas de activos fijos	929	
Participación trabajadores	36,838	11,514
Impuesto a la renta	62,909	22,581
Impuestos diferidos	41,343	-
Beneficios definidos	904	-
Pérdida actuarial	2,674	-
Costo amortizado	(159,277)	
Ajustes adopción 1era. vez NIIF	-	(50,196)
Cambios Netos en Activos y Pasivos		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar y otros	(912,395)	412,388
Aumento en Proyectos	(1'450,568)	(662,531)
Aumento en cuentas por pagar y otros	248,268	607,396
Aumento en anticipo de clientes	2'112,193	-
(Disminución) en pasivos acumulados	(72,158)	(47,755)
Aumento (Disminución) en pasivos a largo plazo	12,344	(36,523)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>51,503</u>	<u>377,619</u>



Arq. Raúl Gavela Charvet
Gerente General



Andrés Sánchez
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 23 son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

Constructora Andrade Rodas VIP S.A., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, el 22 de diciembre del 2005, cuyo objeto social es:

- Construir y planificar toda clase de inmuebles, como condominios, viviendas, edificios, hoteles, carreteras, puentes y en general cualquier obra de infraestructura.
- Adquirir, importar, exportar, conservar, arrendar, gravar, enajenar, administrar, decorar, promocionar, corretar, proveer e intermediar toda clase de bienes muebles, en especial equipos, maquinarias y materiales para la construcción.
- Prestar todo tipo de servicios técnicos, profesionales y de mantenimiento, en especial aquellos relacionados con la promoción, intermediación, construcción, comercialización, planificación y decoración de bienes muebles e inmuebles.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

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

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros **Constructora Andrade Rodas VIP S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **Constructora Andrade Rodas VIP S.A.**, comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas 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.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

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

2.5 Inventarios

Las compras de materia prima se registran al costo de adquisición y se carga directamente a la cuenta Obras en Construcción.

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo 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.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

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

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

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

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

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

Ítem	Vida útil (en años)
Equipo de Oficina	10
Maquinaria y Equipo	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.6.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

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

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.7 Préstamos

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; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos 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.

2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas 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) 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.

2.9 Impuestos

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

2.9.1 Impuesto corriente

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

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.9.2 Impuestos diferidos

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse 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.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos

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

2.10 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.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, 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.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 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 periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

2.11.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Reconocimiento de ingresos

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

2.12.1 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.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad.
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 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.

2.14 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.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 3 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

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

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

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

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

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

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 *Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa*, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta excepción también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía y sus subsidiarias

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

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

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante a su valor de adquisición como valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

b) Beneficios a los empleados

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

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A. aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas (déficit acumulado) el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

c) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Constructora Andrade Rodas VIP S.A. realizó lo siguiente:

- Designó ciertos activos y pasivos financieros como a valor razonable con cambios en resultados a la fecha de transición.
- Aplicó a partir de la fecha de transición los requerimientos de deterioro de valor de sus activos financieros.
- Aplicó de forma retroactiva el método de interés efectivo para la medición de sus cuentas por cobrar y préstamos.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de **Constructora Andrade Rodas VIP S.A.**:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	181,237	138,572
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Ajustes política capitalización y valor residual (1)	4,289	(3,516)
Impuestos Diferidos (2)	(40,840)	(22,839)
Reconocimiento de provisión beneficios a empleados (3)	(9,499)	(7,489)
Medición al Costo amortizado anticipo clientes y préstamos (4)	<u>168,570</u>	<u>106,169</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>303,757</u>	<u>210,897</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

a) Sin efectos patrimoniales (reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

b) Con efectos patrimonial

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Saldos a</u>	
			<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
Inversiones a corto plazo	Incluido en Inversiones en Bancos Nacionales	Incluido en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo	423,011	195,080
Obligaciones corto plazo	Cuentas por pagar, beneficios por pagar, obligaciones tributaria, utilidades por pagar	Cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar, pasivos impuestos corrientes, provisiones, anticipos clientes	1'482,995	956,810
Obligaciones largo plazo	Obligaciones a largo plazo	Préstamos y obligaciones por beneficios definidos	274,877	311,400

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- (1) **Ajuste al gasto por depreciación de propiedades, planta y equipo:** La Compañía aplicó la exención establecida en la NIIF 1 respecto al costo atribuido y efectuó la revisión de vidas útiles económicas y valores residuales para el cálculo de la depreciación. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011 los efectos resultantes de introducir ambos conceptos generó un menor (mayor) cargo a resultados por concepto de depreciación por US\$ (3,516) y US\$ 4,289 respectivamente.
- (2) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de activos (pasivos) por impuestos diferidos por US\$ 22,839 y US\$ 40,840 respectivamente.
- (3) **Incremento en la obligación por beneficios definidos:** Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial, el cual considera como variables: las tasas de mortalidad, tasa de rotación de los empleados, tasas de interés, fechas de jubilación, efectos por incrementos en los salarios de los empleados, así como el efecto en las variaciones en las prestaciones, derivados de los cambios en inflación. Bajo PCGA anteriores, la Compañía no reconoció una provisión para jubilación patronal ni registró ninguna provisión de bonificación por desahucio. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de estos cambios, fueron un incremento en el saldo de obligación por beneficios definidos que determinó los saldos por US\$ 7,489 y US\$ 9,499 respectivamente.

CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- (4) **Incremento en costo amortizado de anticipo clientes y préstamos:** Según las NIIF, los anticipos clientes y los préstamos que no sean instrumentos financieros derivados, deben ser medidos al costo amortizado. Bajo NEC anteriores, los activos financieros y pasivos financieros fueron medidos a su valor nominal y los intereses fueron registrados en los resultados en función de las tasas de intereses nominales. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la medición de cuentas por pagar al costo amortizado fueron una disminución en los saldos de cuentas por pagar de US\$ 106,169 y US\$ 168,570 respectivamente.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	Diferencias temporarias	
	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
<u>Diferencias temporarias:</u>		
Ajuste propiedad, planta y equipo	(4,289)	3,516
Ajuste a préstamos medidos al costo amortizado	(48,129)	(58,689)
Provisión de jubilación patronal	5,299	3,655
Provisión de desahucio	1,559	898
Ajuste anticipo clientes medidos al costo amortizado	(120,441)	(47,480)
Vacaciones	<u>2,641</u>	<u>2,935</u>
Total diferencias temporarias	(163,360)	(95,165)
Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	24%	24%
Activo por impuestos diferidos	<u>(40,840)</u>	<u>(22,839)</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

	<u>2011</u>
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	42,666
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Reconocimiento de capitalización y valor residual (1)	7,805
Reconocimiento del costo amortizado de anticipo clientes y préstamos (2)	62,401
Reconocimiento por impuestos diferidos (3)	(18,000)
Reconocimiento por beneficios a empleados (4)	<u>(2,011)</u>
 Resultado integral de acuerdo a NIIF	 <u>92,861</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

a) Sin efectos en resultados (reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos)

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>2011</u>
Participación a Trabajadores	Después de utilidad Operacional	Incluido en gastos administrativos y costo de ventas	11,514

b) Con efectos en resultados

(1) Reconocimiento de gastos por activos por concepto de capitalización:

La Compañía aplicó la exención establecida en la NIIF 1 respecto al costo atribuido y efectuó la revisión de vidas útiles económicas y valores residuales, con la aplicación de la política de propiedad planta y equipo se determinó un gasto por concepto de activos que no cumplen con la condición que generó un gasto de US\$ 7,805.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- (2) **Ajuste al ingreso de anticipos clientes y préstamos medidos al costo amortizado:** Con la aplicación de las NIIF, la Compañía utilizó el método del costo amortizado para la medición de las cuentas anticipos clientes y préstamos por pagar. El efecto resultante de la aplicación de este método fue un aumento en la utilidad antes de impuestos de US\$ 62,401.
- (3) **Reconocimiento de un ingreso por impuestos diferidos:** Los efectos de la aplicación de NIIF implican el registro de US\$ 18,000 en el gasto por impuestos diferidos neto.
- (4) **Incremento en el gasto por beneficios definidos:** Según las NIIF, se ha reconocido una provisión por bonificación por desahucio y jubilación patronal que no había sido reconocido según los PCGA anteriores y se adoptó como política el reconocimiento de las ganancias o pérdidas actuariales originadas en la medición de obligación por beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio). El efecto de esta situación, fue un incremento en gastos de administración y ventas US\$ 2,011.

3.3.2 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

	PCGA Anteriores previamente informados	Reclasificaciones de inversiones como equivalentes de efectivo	NIIF
Saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2011	273,012	150,000	423,012
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(232,187)</u>	<u>150,000</u>	<u>(82,187)</u>

Nota 4 – Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
Caja	400	400	400
Bancos	453,599	272,612	194,680
Inversiones	<u>-</u>	<u>150,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>453,999</u>	<u>423,012</u>	<u>195,080</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 5 – Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Clientes	362,280	-	118,500
Cuentas por cobrar empleados	7,708	513	2,250
Anticipo a proveedores	543,568	648	25,292
Otras cuentas por cobrar	-	-	267,509
Provisión Cuentas Incobrables	<u>(3,380)</u>	<u>(3,380)</u>	<u>(3,380)</u>
Total	<u>910,176</u>	<u>(2,219)</u>	<u>410,171</u>

Cambios en la provisión para cuentas dudosas: Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	(3,380)	(3,380)
Provisión	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año	<u>(3,380)</u>	<u>(3,380)</u>

Nota 6 – Proyectos

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Proyecto Diamond Business Center	1'143,251	493,312	-
Proyecto Quito Tenis 1	-	892,803	426
Proyecto Quito Tenis 2	821,559	-	-
Proyecto Quito Tenis 3	436,148	-	-
Proyecto Quito Tenis 4	3,936	-	-
Diamond Ocean	431,789	-	-
Terreno Granda Centeno	-	-	157,624
Construcción Granda Centeno	-	-	555,784
Eduardo Meytaler PH BD 777	-	-	8,962
Ricardo Vaca	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>788</u>
Total	<u>2'836,683</u>	<u>1'386,115</u>	<u>723,584</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Saldo Enero 1, 2011	Adiciones	Ajustes NIIF	Saldo Diciembre 31, 2011	Adiciones	Bajas	Saldo Final 2012
Muebles y Enseres	18,876	-	-	18,876	-	-	18,876
Maquinaria y Equipo	71,565	978	-	72,543	15,260	(978)	86,825
Equipo de Computo	10,243	1,710	1,456	13,409	5,256	-	18,665
Equipo de Oficina	2,616	-	-	2,616	-	-	2,616
Vehículos	1,315	79,500	-	80,815	-	-	80,815
Instalaciones de Red	-	-	1,383	1,383	-	-	1,383
Subtotal	104,615	82,188	2,839	189,642	20,516	(978)	209,180
Depreciación Acumulada	(29,993)	(27,884)	4,967	(52,910)	(23,004)	49	(75,865)
Total	74,622	54,304	7,806	136,732	(2,488)	(929)	133,315

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 8 – Préstamos

Un resumen de las obligaciones a corto plazo es como sigue:

	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco General Rumihahui	-	67,500
Total	-	67,500

Nota 9 – Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	260,779	30,160
Obligaciones IESS	3,553	2,625
Accionistas	77,767	77,767
Otras cuentas por pagar	195	192
Total	342,294	110,794

Nota 10 – Pasivos Acumulados

El resumen de pasivos acumulados es como sigue:

	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficios Sociales	6,845	4,580
Participación a Trabajadores	36,838	11,514
Total	43,683	16,094

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 11 – Anticipos de Clientes

El resumen de Anticipo de Clientes es como sigue:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Anticipos Clientes Diamond Business Center	1'144,529	610,468	-
Anticipos Clientes Diamond Quito Tenis 1	-	713,183	-
Anticipos Clientes Diamond Quito Tenis 2	1'205,081	-	-
Anticipos Clientes Diamond Quito Tenis 3	947,234	-	-
Anticipos Clientes Diamond Quito Tenis 4	139,000	-	-
Anticipos Clientes Diamond V	-	-	558,968
Eduardo Meytaler	-	-	13,600
Ricardo Vaca	-	-	500
Costo Amortizado	<u>(277,557)</u>	<u>(120,441)</u>	<u>(47,480)</u>
Total	<u>3'158,287</u>	<u>1'203,210</u>	<u>525,588</u>

Nota 12 – Impuestos

12.1 Activos y pasivos del año corriente

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

	Diciembre 31,		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Activos por impuesto corriente:			
Retenciones en la Fuente – Renta	-	-	-
Retenciones en la Fuente – Iva	-	-	-
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto a la Renta por Pagar	43,146	10,564	18,208
Impuesto a las ventas por Pagar y Retenciones IVA	5,937	22,975	28,118
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>3,023</u>	<u>1,799</u>	<u>1,115</u>
Total	<u>52,106</u>	<u>35,338</u>	<u>47,441</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

12.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto del impuesto corriente	62,909	22,581
Gasto por impuestos diferidos	41,371	18,000
(Ingreso) por impuestos diferidos	<u>(28)</u>	<u>-</u>
Total gasto de impuestos	<u>104,252</u>	<u>40,581</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad grabable es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del Ejercicio	245,584	78,761
<u>Menos:</u>		
15% Participación a trabajadores	(36,838)	(11,514)
Rentas Exentas	(159,277)	-
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	77,729	28,841
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	144,030	-
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	<u>2,287</u>	<u>-</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	273,515	94,088
(A) Anticipo calculado	15,143	9,657
(B) Impuesto a la renta causado	<u>62,909</u>	<u>22,581</u>
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	62,909	22,581
<u>Menos:</u>		
Anticipo Impuesto a la Renta	(11,379)	(3,781)
Retenciones en la fuente	(2,459)	(3,765)
Plusvalía	<u>(5,925)</u>	<u>(4,470)</u>
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>43,146</u>	<u>10,565</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2009 aún no ha prescrito.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

12.3 Saldos del impuesto diferido

Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido o en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2012					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Propiedad Planta y Equipo	(1,072)	(1,410)	-	-	(2,482)
Jubilación Patronal	1,325	688	-	-	2,013
Desahucio	390	-	-	-	390
Vacaciones	660	(802)	-	-	(142)
Anticipos de Clientes	(30,110)	(39,279)	-	-	(69,389)
Préstamos	(12,033)	(540)	-	-	(12,573)
Total	(40,840)	(41,343)	-	-	(82,183)

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido o en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2011					
<i>Diferencias temporarias:</i>					
Propiedad Planta y Equipo	844	-	-	(1,916)	(1,072)
Jubilación Patronal	877	-	-	448	1,325
Desahucio	216	-	-	174	390
Vacaciones	704	-	-	(44)	660
Anticipos de Clientes	(11,395)	-	-	(18,715)	(30,110)
Préstamos	(14,085)	-	-	2,052	(12,033)
Total	(22,839)	-	-	(18,001)	(40,840)

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

12.4 Aspectos Tributarios del Código de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 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.

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no efectuó para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos.

Nota 13 – Participación Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	11,514	18,405
Provisión del año	36,838	11,514
Pagos efectuados	<u>(11,514)</u>	<u>(18,405)</u>
Saldos al fin del año	<u>36,838</u>	<u>11,514</u>

Nota 14 – Obligaciones a Largo Plazo

Un resumen de las Obligaciones a Largo Plazo es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
Diamond Beach	246,788	108,708	165,558
Hernán Andrade Álvarez	-	70,416	70,416
José Andrade	40,433	75,426	75,426
Rodrigo Andrade Rodas	-	20,327	-
Costo Amortizado	<u>(50,290)</u>	<u>(48,129)</u>	<u>(58,689)</u>
Total	<u>236,931</u>	<u>226,748</u>	<u>252,711</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 15 – Obligación por Beneficios Definidos

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Jubilación Patronal	8,051	5,299
Bonificación por Desahucio	<u>2,385</u>	<u>1,559</u>
Total	<u>10,436</u>	<u>6,858</u>

15.1 Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	5,299	3,655
Costo laboral	1,744	1,514
Costo financiero	371	238
Pérdida (ganancia) actuarial	<u>637</u>	<u>(108)</u>
Saldos al final del año	<u>8,051</u>	<u>5,299</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

15.2 Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	1,559	898
Costo laboral	414	382
Costo financiero	109	58
Pérdida (ganancia) actuarial	<u>302</u>	<u>221</u>
Saldos al fin del año	<u>2,384</u>	<u>1,559</u>

Nota 16 – Patrimonio

16.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social es de US\$ 61,000 y está constituida por 61 mil participaciones de US\$ 1.00 cada una de valor nominal unitario.

16.2 Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no esta sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

16.3 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 acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no esta disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 17 – Ingresos Operacionales

Un resumen de los ingresos operacionales es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas Departamentos – Diamond V	-	985,000
Ventas Departamentos – Diamond Quito Tennis	2'426,760	-
Honorarios	120,000	180,000
Otros Servicios	<u>2,967</u>	<u>23,877</u>
Total	<u>2'549,727</u>	<u>1'188,877</u>

Nota 18 – Costo y Gastos por su Naturaleza

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proyecto Diamond V	-	785,583
Proyecto Diamond Quito Tennis	2'062,869	-
Otros costos	<u>2,967</u>	<u>15,439</u>
Total	<u>2'065,836</u>	<u>801,022</u>

Un detalle de gasto de operación por su naturaleza es como sigue:

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de Administración:		
Gastos de Personal	129,191	102,935
Beneficios Sociales	38,873	25,846
Honorarios	8,703	1,344
Seguros	23,204	21,566
Suministros de Oficina	21,095	27,740
Gastos de Viaje	9,325	8,250
Gastos de Gestión	3,878	1,191
Depreciaciones	23,004	20,079
Servicios y Comunicaciones	8,043	4,882
Mantenimientos y reparaciones	20,138	11,097
Impuestos y Contribuciones	14,342	20,715
Baja de activo fijos	929	-
Seguridad y Guardia	417	387
Combustibles y Lubricantes	5,525	4,968
Publicidad	15,776	-
Beneficios definidos	739	2,305
15% Trabajadores	<u>36,838</u>	<u>11,514</u>
Total	<u>360,020</u>	<u>264,819</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de Ventas:		
Posventa TD2	3,075	7,358
Posventa BD777	9	1,310
Posventa DC1	2,029	7,708
Posventa DC2	2,166	5,253
Posventa BD2	758	569
Posventa BD3	80	-
Posventa TD1	634	1,211
Posventa DV	564	-
Posventa COOP.	923	-
Reparación DC1	<u>-</u>	<u>4,052</u>
Total	<u>10,238</u>	<u>27,461</u>

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos Financieros:		
Jubilación Patronal y Desahucio	165	-
Intereses Bancarios	828	6,266
Comisiones y Gastos bancarios	1,150	594
Impuesto a la Salida de Divisas	<u>4,997</u>	<u>-</u>
Total	<u>7,140</u>	<u>6,860</u>

Nota 19 – Otros Ingresos y Otros Egresos

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses Bancarios	546	2,781
Intereses empleados	1,432	70
Intereses clientes	960	-
Siniestros	4,840	-
Otros ingresos	11,238	8,317
Costo amortizado	159,277	62,401
Gasto no deducibles	<u>(73,365)</u>	<u>(28,842)</u>
Total	<u>104,928</u>	<u>44,727</u>

Nota 20 - Compensación del personal clave de la gerencia

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2012 fue de US\$ 99,339 (US\$ 86,166 en el año 2011).

Constructora Andrade Rodas VIP S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 21 - Saldos con Compañías y Partes Relacionadas

La composición de los saldos con compañías y partes relacionadas, es como sigue:

	<u>Cuentas por cobrar</u>		<u>Cuentas por pagar</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
DiamondBeach Cía. Ltda.	-	-	246,788	108,708
Construdiamond Cía. Ltda.	-	-	-	-
Rodrigo Andrade	-	-	-	20,327
Total	-	-	246,788	129,035

Nota 22 – Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la 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.

Nota 23 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

