

PATÍÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31.</u>		<u>Enero 1.</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Activo corriente:				
Efectivo en caja y bancos y equivalentes del efectivo		376.620	100.199	120.753
Cuentas por cobrar, neto de provisión para cuentas de dudoso cobro	6	240.359	794.331	32.580
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	5.029	1.281	-
Impuestos por cobrar	8	167.371	116.793	35.993
Inventarios	9	<u>1.663.285</u>	<u>935.283</u>	<u>399.528</u>
Total activo corriente		2.452.664	1.947.887	588.854
Activos no corrientes:				
Propiedad, maquinaria y equipo, neto de depreciación Acumulada	10	824.251	194.869	286.546
Otros activos no corrientes	11	2.811	15.289	142.162
Inversiones en asociadas	12	<u>100</u>	<u>5.656</u>	<u>-</u>
Total activo no corriente		827.162	215.814	428.708
Total activos		<u>3.279.826</u>	<u>2.163.701</u>	<u>1.017.562</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>				
Pasivo corriente:				
Cuentas por pagar	13	335.817	33.585	141.649
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	1.044.080	-	-
Impuestos por pagar	15	9.797	9.865	4.035
Obligaciones financieras	16	1.532.836	523.855	260.609
Pasivos acumulados	17	<u>96.623</u>	<u>34.172</u>	<u>105</u>
Total pasivo corriente		3.019.153	601.477	406.398
Pasivos no corrientes				
Obligaciones financieras a largo plazo	16	13.004	76.625	-
Cuentas por pagar a largo plazo	13	-	283.762	76.907
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo	14	<u>-</u>	<u>1.188.190</u>	<u>533.857</u>
Total pasivos		3.032.157	2.150.054	1.017.162
Patrimonio de los socios (ver estado adjunto)	18	<u>247.669</u>	<u>13.647</u>	<u>400</u>
Total pasivos y patrimonio de los socios		<u>3.279.826</u>	<u>2.163.701</u>	<u>1.017.562</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA PATÍÑO MOSQUERA CIA LTDA

Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas netas		801.096	790.831
Costo de ventas		<u>(668.607)</u>	<u>(669.327)</u>
Utilidad bruta en ventas		132.489	121.504
Gastos de operación:			
Gastos de administración	20	(122.079)	(107.713)
Gastos de ventas		(120)	(1.546)
Participación de los empleados en las utilidades		(601)	(1.987)
Gastos financieros préstamos		<u>(8.792)</u>	<u>(5.610)</u>
Total gastos operativos		<u>(131.592)</u>	<u>(116.856)</u>
Utilidad neta de operación		897	4.648
Otros ingresos:			
Ingresos Varios		<u>2.512</u>	<u>6.611</u>
Total otros ingresos, neto		<u>2.512</u>	<u>6.611</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		3.409	11.259
Impuesto a las ganancias:			
Impuesto a la Renta	18	<u>(10.381)</u>	<u>(7.399)</u>
(Pérdida) Utilidad neta del ejercicio		(6.972)	3.860

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA PATÍÑO MOSQUERA CIA LTDA

Estado de Cambios en el Patrimonio de los socios

Por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Utilidades disponibles	Total
Saldos al 01 de enero del 2011	400	-	400
Corrección de ajustes de adopción de NIIFs	-	-	-
Saldos al 01 de enero del 2011 corregidos	400	-	400
Utilidad antes de impuesto a la renta	-	11.259	11.259
Saldos al 31 de diciembre del 2011	400	11.259	11.659
Impuesto a la renta ejercicio 2011	-	(7.399)	(7.399)
Aumento de Capital (Nota 17)	240.000	-	240.000
Utilidad antes de impuesto a la renta	-	3.409	3.409
Saldos al 31 de diciembre del 2012	240.400	7.269	247.669

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA PATÍÑO MOSQUERA CIA LTDA

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2.012	2.011
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes por ventas	1.071.305	235.935
Efectivo pagado a proveedores y empleados por compras	-1.164.435	-1.057.646
Otros Ingresos y Gastos, neto	-7.232	-40.196
Efectivo neto (utilizado) por las actividades de operación	-100.362	-861.907
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones a propiedad, maquinaria y equipo	-678.437	-153.806
Efectivo utilizado en la compra de participaciones		-5.656
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-678.437	-159.462
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención - Pago de Préstamos con instituciones financieras-neto	953.774	339.871
Obtención - Pago de obligaciones relacionados	-138.554	
Aportes para capitalización	240.000	660.944
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	1.055.220	1.000.815
Aumento en el efectivo y equivalentes		
Efectivo y equivalentes al inicio del año	276.421	-20.554
	100.199	120.753
Efectivo y equivalentes al final del año	376.620	100.199

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros

PATÍÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo (utilizado) por las actividades de operación

Utilidad neta	3.409	11.259
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación de propiedad, maquinaria y equipo	49.055	35.483
Otros ingresos financieros	-2.512	-6.611
Provisión de ingresos		-790.831
Total de ajustes de conciliación por actividades de operación	49.952	-750.700
Cambio en activos y pasivos:		
(Aumento) en obligaciones fiscales	-56.480	-80.800
Disminución en cuentas por cobrar clientes	553.972	29.080
(Aumento) en cuentas por cobrar relacionadas	-3.748	-1.281
(Aumento) en inventarios	-728.002	-325.755
(Aumento) de activos no corrientes	12.478	126.873
Aumento en cuentas por pagar	302.232	-108.064
(Disminución) de cuentas por pagar a largo plazo	-283.762	206.855
Aumento de pasivos acumulados	62.451	36.055
(Disminución) de obligaciones fiscales	-9.455	5.830
Variación en otras cuentas por pagar		
Total neto de Aumentos/disminuciones en activos y pasivos de operación	-150.314	-111.207
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-100.362	-861.907

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros

PATÍÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 1. OPERACIONES

PATÍÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CÍA. LTDA., es una compañía constituida en la República del Ecuador el 23 de mayo del 2007 e inscrita en el registro mercantil el 19 de junio del 2007. El objeto social de la Compañía comprende los servicios de construcción en general, incluyendo la administración, promoción, planificación y construcción de proyectos habitacionales en general

El 5 de abril del 2012 se procede al aumento de capital en doscientos cuarenta mil dólares (US\$ 240,000). El incremento fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2012 y por la Superintendencia de Compañías el 7 de septiembre del 2012.

La dirección registrada de la compañía es la Pasaje Jardín N168 y Av. 6 de Diciembre, Quito – Ecuador. El RUC es 1792131456001

Los estados financieros adjuntos serán presentados para la aprobación de la Junta General de Socios. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades emitida por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Las antiguas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, y son normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los estándares o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

Para todos los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011 inclusive, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios y prácticas contables generalmente aceptadas en Ecuador (PCGA Ecuador). Estos estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Empresa ha preparado de acuerdo con la NIIF para PYMES. La Nota 5 incluye la información sobre cómo la Compañía adoptó la señalada normativa, por primera vez.

La fecha de transición a estas normas es el 1 de enero de 2011. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los deudores comerciales y préstamos por pagar que son valorizados a valor razonable

considerando el valor del dinero en el tiempo, de los flujos futuros del efectivo a recibir descontados a valor presente.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (USD \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el Dólar (USD \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

NOTA 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Efectivo en caja y bancos y equivalentes del efectivo

El efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros constituye el efectivo de libre disponibilidad e incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos (plazo menor a tres meses).

b) Instrumentos financieros básicos

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Todos los activos financieros cubiertos en la Sección 11 de NIIF para las Pymes, se reconocen inicialmente al precio de la transacción más los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantienen como instrumentos financieros básicos activos como: (i) efectivo y (ii) deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

La Gerencia de la Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de esta categoría se describen a continuación:

Medición posterior

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier comisión relacionada, cargas financieras recibidas, costos de transacción y otras primas o descuentos a lo largo de la vida esperada del instrumento, o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Los activos financieros que se clasifican como corrientes se miden al importe no descontado del efectivo que se espera recibir neto de deterioro. Si el acuerdo constituye una transacción de financiamiento, la Compañía mide el activo al valor presente de los

pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Todos los pasivos financieros cubiertos en la Sección 11 de NIIF para las Pymes, se reconocen inicialmente al precio de la transacción más los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos como: (i) pasivos por obligaciones financieras, préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Medición posterior

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar a acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros no negociables en un mercado activo, se determina utilizando las técnicas apropiadas de valoración. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes en el mercado, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que sea sustancialmente el mismo, un análisis de flujos de efectivo descontados u otros modelos de valoración.

c) Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor realizable, el que resulte menor. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

La compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del periodo, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentran sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

d) Gastos Pagados por Anticipado

Corresponden principalmente a los intereses pagados por adelantado en la emisión de las obligaciones financieras.

e) Propiedad, maquinaria y equipo

La propiedad, planta y equipo se encuentran valorados al costo, neto de depreciación acumulada.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

La propiedad, maquinaria y equipo se deprecia desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada. Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad planta y equipos.

Un componente propiedad planta y equipos 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 la baja del 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.

f) Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su

valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de caja que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes de proyectos, inversiones licitadas, presupuestos operativos de capital, tasa de actualización, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo y/o económico que indiquen que el valor neto registrado de la propiedad, planta y equipo y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

g) Impuestos

Impuesto a las ganancias corriente

El activo o pasivo por impuesto a las ganancias corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a las ganancias es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. Las tasas de impuesto a las ganancias y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2012 y de un 23% para el año 2011.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a las ganancias respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a las ganancias diferidos

El impuesto a las ganancias para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se revalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

h) Provisiones y pasivos contingentes

La Compañía reconoce las provisiones cuando 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 desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

i) Beneficios a empleados

Obligaciones por beneficios post empleo: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio, y se registran con cargo a resultados integrales del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente. La compañía considera prudente realizar estos estudios actuariales cada 3 años, a partir del décimo año de operación.

Participación a trabajadores en las utilidades

La participación a trabajadores se registra en los resultados del año como parte de los costos de personal y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

j) Reconocimientos de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente.

Los ingresos por las ventas de bienes contruidos son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador.

Los ingresos generados por contratos de construcción se reconocen en base al método de porcentaje de terminación y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

k) Reconocimiento de costos y gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta. Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paga, y se registra en los períodos con los cuales se relacionan.

l) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 5% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente

como mínimo al 20% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

m) Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

NOTA 4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y/o estimaciones significativos utilizados por la gerencia:

Estimación para deudores comerciales

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

La Compañía estima el 100% los saldos netos que no hayan sido cobrados ni tengan garantías reales y efectivas de cobro, por un periodo mayor a un año, con base en un análisis individual realizado por la Gerencia. Los porcentajes de provisión fueron estimados por la Gerencia para cubrir el riesgo de incobrabilidad de cada clase de cartera.

La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

Los anticipos a proveedores pueden registrarse por un tiempo superior a un año, dependiendo del proyecto a ser construido, en cuyo caso un cálculo de estimación de dudoso recaudo no se realiza; sino una vez transcurrido un año desde que el proyecto ha concluido.

Vida útil de propiedad, equipo, mobiliario y vehículos

La propiedad, planta, equipo, mobiliario y vehículos se registra al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

La gerencia no considera un valor de reposición como disminución del valor a ser depreciable

o amortizado ya que en su opinión los cambios tecnológicos o el uso de las herramientas y equipos mantenidos como activos sujetos a depreciación, no tendrán un valor significativo al término de la vida útil de tales bienes.

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios acude con profesionales en materia tributaria, y considera que el reconocimiento de los mismos esta sustentado en las leyes y reglamentos vigentes.

Obligaciones por beneficios post-empleo

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales, según lo establecido en el acápite de beneficios laborales.

NOTA 5. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, publicada el 31 de diciembre del 2008, establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía adopta estas normas a partir de 1 de enero del 2011.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. Para los periodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2011, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para reexpresar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 y los estados financieros anteriormente publicados al 31 de diciembre de 2011, y por el ejercicio finalizado en esa fecha, todos ellos preparados de acuerdo con los PCGA Ecuador.

a) Excepciones aplicadas

La Sección 35 de NIIF para las Pymes permite a las entidades que adoptan las NIIF por primera vez optar por determinadas exenciones al principio de aplicación retroactiva establecido en ciertas NIIF.

En este sentido, la Compañía ha aplicado las siguientes exenciones previstas en la sección 35:

- La propiedad planta y equipo, se registraron en el estado de situación financiera preparado de acuerdo con los PCGA locales sobre la base del costo histórico. La Compañía optó por tomar esos valores como costo atribuido a la fecha de transición.
- La Compañía ha optado por reconocer la totalidad de ganancias y pérdidas actuariales en el período de transición, en base a la exención prevista en la NIIF 1.

b) Conciliación entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

La compañía no ha registrado ningún efecto en los estados financieros previamente reportados, por lo que no se presenta la conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011.

c) Reconocimiento de impuestos diferidos

No se determinaron diferencias temporarias, que requieran ser registradas y reveladas en los estados financieros.

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2012	2011	2011
C l i e n t e s	-	790.831	-
Anticipo a proveedores	238.959	2.100	31.580
Garantías	1.400	1.400	1.000
	<u>240.359</u>	<u>794.331</u>	<u>32.580</u>
Provisión cuentas de dudos o cobro	-	-	-
	<u>240.359</u>	<u>794.331</u>	<u>32.580</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, la Gerencia considera que no existen cuentas incobrables por lo que no se estima una provisión.

NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar a partes relacionadas, se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2012	2011	2011
Edificio Kendra	-	1.281	-
P YM Kendra	5.029	-	-
	<u>5.029</u>	<u>1.281</u>	<u>-</u>

NOTA 8. IMPUESTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, los impuestos por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2012	2011	2011
Crédito tributario	-	-	-
Impuesto al Valor Agregado	149.778	110.696	34.499

Plusvalía	7.059	1.493	1.494
Anticipo de Impuesto a la Renta	10.150	4.353	-
Retenciones			
Impuesto al Valor Agregado	196	196	-
Impuesto a la renta	188	55	-
	<u>167.371</u>	<u>116.793</u>	<u>35.993</u>

NOTA 9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2012	2011	2011
Obras Terminadas			
Plaza Jardín	337.987	935.283	-
Construcciones en curso	-	-	-
Edificio Plaza Jardín			399.528
Edificio Kendra	<u>1.325.298</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1.663.285</u>	<u>935.283</u>	<u>399.528</u>

La construcción en curso al 1 de enero del 2011 no incluye el costo del terreno en que se edificó Plaza Jardín.

NOTA 10. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, la propiedad, maquinaria y equipo se formaba de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Enero 1,	Porcentaje
	2012	2011	2011	anual de depreciación
No depreciables:				
Terrenos	673.318	-	210.000	
Depreciables:				
Equipo, maquinaria y herramientas	311	-	724	33%,10%,5%
Equipos de computación	12.022	12.022	6.193	33,33%
Muebles, enseres y equipos de oficina	18.614	13.807	2.739	10%
Vehículos	<u>217.634</u>	<u>217.634</u>	<u>80.000</u>	10% - 20%
Subtotal	<u>921.899</u>	<u>243.463</u>	<u>299.656</u>	
Depreciación acumulada	<u>(97.648)</u>	<u>(48.593)</u>	<u>(13.110)</u>	
Total	<u>824.251</u>	<u>194.870</u>	<u>286.546</u>	

El movimiento de activos fijos durante el año fue el siguiente:

	2012	Diciembre 31, 2011
Saldo al inicio del año, neto	194.869	286.546
Adiciones	437.155	399.023
Otros	-	(215.217)
Adición de terrenos	241.281	-
Ventas de terrenos	-	(240.000)
Depreciación	(49.054)	(35.483)
Saldo al final del año, neto	<u>824.251</u>	<u>194.869</u>

NOTA 11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, los otros activos, se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Subcontratos			
Arquigem	-	-	50.400
Novalosa	-	-	14.617
Océanos	-	-	77.145
Intereses diferidos		13.332	-
Seguros Contratados	2.811	1.957	-
	<u>2.811</u>	<u>15.289</u>	<u>142.162</u>

Los seguros pagados por anticipado son renovados cada año y mantienen una cobertura a riesgos a todos los activos de la compañía.

NOTA 12. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Valor que corresponde a inversión en la compañía asociada que construye el Edificio Kendra.

NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2012	2011	2011
Corriente			
Proveedores nacionales	15.270	22.406	11.537
Anticipos de clientes	313.389	-	-
IESS	860	1.053	387
Subcontratos	-	-	126.692
Otras	6.299	10.126	3.033
	335.818	33.585	141.649
No corriente			
Anticipos de clientes	-	283.762	76.907
	-	283.762	76.907

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales tienen un vencimiento de aproximadamente un mes en un 50% y el otro 50% se liquida de manera inmediata.

Las cuentas por anticipos de clientes, se cancelan el momento de efectivizada la entrega del Inmueble, de conformidad a las promesas de Compra – Venta firmadas.

NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Corresponde a la siguiente obligación:

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	Diciembre 31,		Enero 1,	
	2012	21	2011	
	No			
	Corriente	corriente	Corriente	No corriente
Ing. Patricio Patiño	1.044.080	-	1.087.189	151
PYM Kendra		-	101.000	
TOTAL	1.044.080	-	1.188.189	151

NOTA 15. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, los impuestos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2012	2011	2011
Retenciones en la fuente			
Impuesto a la renta	9.570	1.541	2.578
Impuesto al valor agregado	227	925	1.457
Impuesto a la renta	-	7.399	-
	9.797	9.865	4.035

NOTA 16. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

		Diciembre 31,				Enero 1, 2011	
		2012		2011			
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Sobregiros contratados	(a)	1.311	-	-	-	10.609	-
Préstamos bancarios	(a)	1.531.525	13.004	523.855	76.625	250.000	-
		<u>1.532.836</u>	<u>13.004</u>	<u>523.855</u>	<u>76.625</u>	<u>260.609</u>	<u>-</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, un detalle de los préstamos bancarios y sus garantías es como sigue:

Institución Financiera:	Emision	Fecha Vencimiento	de interés Anual	Diciembre 31,	
				2012	2011
Financieras:					
Banco Promérica	30/06/2011	31/05/2014	9,78%	44.530	76.625
Banco Promérica	30-abr-12	30/04/2013	9,33%	1.500.000	-
Banco Promérica	28-nov-11	28/03/2012	9,88%	-	250.000
Banco Promérica	31-mar-11	01/04/2012	10,21%	-	273.855
Banco Promérica	sobregiro contratado	01/01/2013	18,27%	1.311	-
				1.545.841	600.480

Los créditos gestionados con el Banco Promérica fueron destinados para capital de trabajo y financiamiento de los Edificios Plaza Jardín y Kendra.

Los créditos que corresponden al Edificio Plaza Jardín estuvieron garantizados con hipoteca del mismo edificio y todo crédito vinculado a la construcción del Edificio Kendra está garantizado con Certificados de Depósito del Ing. Patricio Patiño en otras entidades.

NOTA 17. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Enero 1, 2011
	2012	2011	
Provisión beneficios sociales	1.005	863	105
Provisión intereses bancarios y terceros	95.016	31.322	-
Participación a trabajadores	601	1.987	-
	<u>96.622</u>	<u>34.172</u>	<u>105</u>

NOTA 18. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social

El 5 de abril del 2012 se procede al Aumento de capital en Doscientos Cuarenta mil dólares, los recursos fueron utilizados como capital de trabajo. El incremento fue aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de febrero de 2012 y por la Superintendencia de Compañías el 7 de septiembre del 2012.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y pagadas son de \$240.400 y 400 de US\$ 1 cada una.

NOTA 19. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

A continuación presentamos una conciliación tributaria preparada por la administración de la Compañía:

	2012	2011
Utilidad antes de la participación de los empleados y trabajadores e impuesto a la renta	4.010	13.247
Partidas no consideradas para el 15%	-	-
Base para participación de utilidades	4.010	13.247
Participación de los empleados y trabajadores en las utilidades	(601)	(1.987)
Utilidad antes de impuesto a la renta	3.409	11.260
Gastos no deducibles en el país neto de ingresos exentos	41.726	19.571
Base tributaria para impuesto a la renta	45.135	30.831
Base tributaria para impuesto a la renta con reinversión (13% y 14%)		
Base tributaria para impuesto a la renta sin reinversión (23% y 24%)	45.135	30.831
Impuesto a la renta del año	10.381	7.399
Anticipo de Impuesto a la Renta, retenciones de impuesto a la Renta	(17.397)	(5.902)
(Crédito tributario) saldo a pagar	(7.016)	1.497

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía liquidó el impuesto a la renta con la tasa del 23%, prevista en el artículo No. 36 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. De otra parte, el artículo No. 41 de la misma Ley, establece como anticipo del impuesto a la renta, el valor que resulte de la fórmula establecida, que incluye la aplicación de diferentes porcentajes a ciertas cuentas del balance general y del estado de resultados. El anticipo así calculado, será comparado con el resultante como impuesto a la renta, el impuesto mínimo a pagar será el que resulte más alto entre los dos.

NOTA 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

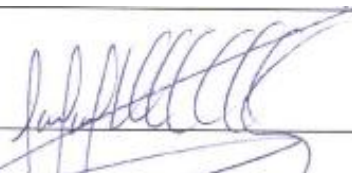
	Diciembre 31,	
	2012	2011
Mantenimiento y reparaciones	14.111	8.746
Combustibles	2.683	3.259
Impuestos y contribuciones	2.822	1.140
Honorarios profesionales y comisiones	900	2.194
Suministros y materiales	1.250	3.453
Gestión	9.053	5.771
Servicios básicos	3.141	5.594
Arriendo	7.950	7.323
Gastos y comisiones bancarias	228	580
Legales	2.215	534
Viajes	5.144	2.923
Seguros	6.589	3.967
Depreciaciones	49.055	35.483
Otros	16.938	26.746
TOTAL	122. 079	107. 713

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, junio 30 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 o en sus notas.

NOTA 22. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.



Sra. Ingrid Melissa Guevara Santana
Representante Legal



Marlene Vizuite
Cañizares
Contadora General
REG.NAC.CPA No. 24.663
RUC 1707665988001