

INMOBILIARIA BARCAL – INMOBARCAL CÍA. LTDA.

Estados Financieros por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2012
e Informe de los Auditores
Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de Inmobiliaria Barcal - Inmobarcal Cía. Ltda.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Barcal - Inmobarcal Cía. Ltda., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 y el correspondiente estado de resultados integral, 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

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, 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

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.

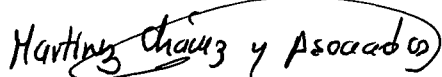
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a 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 apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Barcal - Inmobarcal Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2012, el resultado integral, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de énfasis

Tal como se explica en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Durante el año 2011, la Compañía ha iniciado el proyecto inmobiliario Tennis Plaza Boulevard, el cual se espera concluir la primera etapa en el año 2013 y completar el proyecto hasta el año 2017, en tal virtud, la Compañía no presenta estado de resultados y flujos de caja provenientes de actividades de operación. Esta situación indica, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la culminación con éxito del proyecto y la venta de los inmuebles que se están construyendo. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.



Quito, Marzo 15, 2013
Registro No. 649



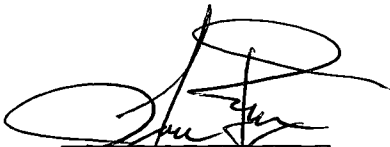
Rocío Martínez
Licencia No. 26171

INMOBILIARIA BARCAL - INMOBARCAL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<u>ACTIVOS</u>	Notas	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
(en miles de U.S. dólares)				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Bancos		343	1	1
Anticipos a proveedores			35	40
Inventario de materiales		39		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	5	<u>109</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Total activos corrientes		<u>491</u>	<u>36</u>	<u>41</u>
 PROYECTOS EN PROCESO	6	<u>1,934</u>	<u>1,557</u>	<u>1,482</u>
 TOTAL		<u>2,425</u>	<u>1,593</u>	<u>1,523</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar		93	155	143
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		2	29	17
Préstamos de socios		<u>59</u>	<u>—</u>	<u>1,010</u>
Total pasivos corrientes		<u>154</u>	<u>184</u>	<u>1,170</u>
 ANTICIPOS DE CLIENTES	7	<u>2,034</u>	<u>1,091</u>	<u>10</u>
 OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	8	<u>232</u>	<u>313</u>	<u>210</u>
 PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:	9			
Capital social		5	5	5
Resultados acumulados		(128)	(128)	
Resultados acumulados por adopción de NIIF		<u>128</u>	<u>128</u>	<u>128</u>
Total patrimonio		<u>5</u>	<u>5</u>	<u>133</u>
 TOTAL		<u>2,425</u>	<u>1,593</u>	<u>1,523</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Barrionuevo
Gerente General


Patricio Rodríguez
Contador General

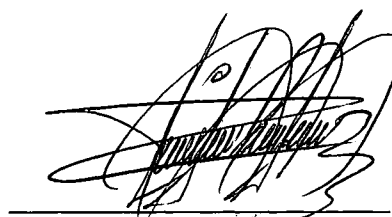
INMOBILIARIA BARCAL - INMOBARCAL CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>Capital</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u> <u>por adopción</u> <u>de NIIF's</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2011	5		128	133
Resultado integral del año	—	(128)	—	(128)
Saldos al 31 de diciembre de 2011 y 2012	<u>5</u>	<u>(128)</u>	<u>128</u>	<u>5</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Barrionuevo
Gerente General

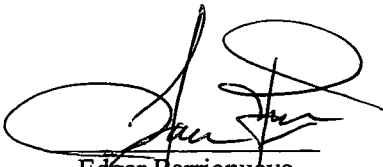

Patricio Rodríguez
Contador General

INMOBILIARIA BARCAL - INMOBARCAL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en proyectos en proceso	(522)	(46)
Préstamos a compañías relacionadas	<u>(57)</u>	<u>—</u>
Flujo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(579)</u>	<u>(46)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Anticipo de clientes	943	16
(Pago) Préstamos de socios	<u>(22)</u>	<u>30</u>
Flujo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>921</u>	<u>46</u>
BANCOS:		
Incremento neto durante el año	342	
SalDOS al comienzo del año	<u>1</u>	<u>1</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>343</u>	<u>1</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Barrionuevo
Gerente General


Patricio Rodríguez
Contador General

INMOBILIARIA BARCAL - INMOBARCAL CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Barcal - Inmobarcál Cía. Ltda. es una compañía constituida en el Ecuador mediante escritura pública el 11 de noviembre del 2009, cuya actividad principal es el desarrollo de la actividad inmobiliaria, a través de la planificación, diseño, promoción, construcción y ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda.

2. ADMINISTRACION DE RIESGOS

2.1. Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

2.1.1. Riesgo de Mercado

Riesgo de Tipo de Cambio

Las actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares, que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.

Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones

La Compañía puede estar expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, actualmente este riesgo no es preponderante en la operación de la Compañía, debido a que no ha realizado inversiones.

Riesgo en las Tasas de Interés

Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son relativamente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables y las tasas que mantiene en la mayoría de los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses son fijas.

2.1.2. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía no tiene riesgos significativos debido a que las cuentas por cobrar que se generan por la venta de inmuebles, y debido a que se encuentra en etapa de construcción, no genera aun cuentas por cobrar.

2.1.3. Riesgo de liquidez

La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo fondos disponibles, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Hasta el 31 de diciembre del 2011, las políticas contables de la Compañía estaban basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales eran establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, se exige la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera y se determinó que su aplicación es obligatoria por parte de las Compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia. El 20 de noviembre de 2008, con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC; se estableció la prórroga para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad; la cual consiste en que deberán aplicar tales normas a partir del 1 de enero del 2012 a las Compañías que tengan activos totales inferiores a US\$4 millones al 31 de diciembre de 2007.

3.1. Moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera (moneda funcional). Por lo tanto los estados financieros se presentan en dólares de Estados Unidos, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

3.2. Declaración de cumplimiento

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

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 de la Compañía al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, respectivamente, 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 Sección NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

No obstante que en la preparación del estado financiero de apertura, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas ; mientras que con los hechos y circunstancias actuales, éstas podrían variar. Por ejemplo, modificaciones a las normas actuales o la emisión de nuevas normas o interpretaciones podrían ser emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), ente internacional encargado de la emisión o modificación de las NIIF.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En opinión de la Administración, las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados finales podrían llegar a diferir de dichas estimaciones contables.

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

3.3. Bases de preparación

Los estados financieros de la Compañía 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 el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

3.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

3.5. Inventarios

Los inventarios de materiales de construcción son presentados al menor entre el costo de adquisición o valor neto realizable y son valuados con el método del costo promedio ponderado.

En aquellos inmuebles, sobre los cuales, los futuros compradores no tienen la capacidad de especificar los elementos estructurales más importantes del diseño del inmueble antes de que comience la construcción, y/o una vez que la construcción esté en curso; son tratados como un acuerdo de venta de bienes inmuebles y por lo tanto, los inmuebles son reconocidos como inventarios terminados o en construcción.

Para inventarios terminados o en construcción, el costo significa la acumulación de todos los costos directos e indirectos de compra o construcción requeridos hasta que el inventario esté listo para la venta. Los inventarios son analizados a fin de determinar si se requiere una provisión para reconocer pérdidas por desvalorización, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio menos los costos de terminación y los costos necesarios para realizar la venta. El valor neto realizable para inventarios en construcción se determina en base a los porcentajes de avance de los proyectos.

3.6. Costos por intereses

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

3.7. 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; 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.

3.8. 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. Surgen cuando la Compañía recibe dinero, bienes o servicios directamente de un acreedor.

Se reconocen inicialmente a su valor nominal, que es similar a su valor razonable por tener vencimientos en el corto plazo. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce 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.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

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

3.9. 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 una salida necesaria de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable.

Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos e incertidumbres específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

3.10. Normas nuevas y revisadas, emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 19	Finalización de planes para beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 27	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 1	Préstamos gubernamentales a tasas inferiores a las de mercado	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Compensación de activos y pasivos	Enero 1, 2013

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

4. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS 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. ADM.8199 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. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 serán los primeros estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Compañía ha aplicado la NIIF 1 al preparar su estado financiero de apertura.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período 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.

De conformidad con la NIIF 1, para elaborar el estado financiero de apertura, la Compañía debe aplicar las mismas políticas contables en todos los años presentados (aplicación retroactiva). Sin embargo existen algunas excepciones a la aplicación retroactiva, para algunas de ellas su aplicación es obligatoria (excepciones obligatorias), y para otras su aplicación es facultativa (exenciones opcionales). En el proceso de preparación del estado financiero de apertura, la Compañía ha aplicado todas las excepciones obligatorias y ha considerado la aplicabilidad o relevancia de las exenciones opcionales. Como resultado de su evaluación, la Compañía aplicó algunas exenciones opcionales.

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

4.1. *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 a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

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

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

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

A continuación se presentan las conciliaciones entre las NIIF y los PCGA anteriores, las cuales muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de la Compañía.

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

	<u>2011</u> Diciembre 31, (en U.S. Dólares)	Enero 1,
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	5	5
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Medición a valor razonable de pasivos financieros (1)	—	<u>128</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>5</u>	<u>133</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Medición a valor razonable de pasivos financieros:** Al 31 de diciembre de 2010, los efectos de la adecuada medición de pasivos financieros, generaron una disminución en los saldos de pasivos financieros por US\$128 mil y un incremento en utilidades retenidas en el mismo importe.

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

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Registro de gastos financieros implícitos por pasivos financieros (1)	<u>(128)</u>
Resultados de acuerdo a NIIF	<u>(128)</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Medición a valor razonable de pasivos financieros:** Durante el período 2011, los efectos de la adecuada medición de pasivos financieros, generaron un incremento en los gastos financieros implícitos por US\$128 mil.

5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	Diciembre 31, <u>2012</u>
Compañías relacionadas	57
Anticipo a proveedores	49
Anticipo impuesto a la renta	<u>3</u>
Total	<u>109</u>

6. PROYECTOS EN PROCESO

Un resumen de proyectos en proceso es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Terreno	1,297	1,297	1,297
Costos directos	139	67	
Costos indirectos	<u>498</u>	<u>193</u>	<u>185</u>
Total	<u>1,934</u>	<u>1,557</u>	<u>1,482</u>

7. ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponden a los recursos en efectivo entregados por los promitentes compradores para la reserva y posterior entrega de los inmuebles que forman parte del proyecto Tennis Plaza Boulevard. Dichos recursos son entregados para financiar el proyecto sin acuerdo de pago de intereses.

Durante el año 2011, los préstamos entregados por uno de los socios por un valor que asciende a US\$1.1 millones, fueron reclasificados como parte de los anticipos de clientes, en vista que dichos pasivos serán cancelados mediante canje con inmuebles pertenecientes al proyecto.

8. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Hermanos Montufar	232	232	210
Edgar Barrionuevo	<u>—</u>	<u>81</u>	<u>—</u>
Total	<u>1,934</u>	<u>313</u>	<u>210</u>

9. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

9.1. Capital Social

El capital social con el que se constituye la compañía es de US\$5 mil, dividido en cinco mil participaciones sociales indivisibles de un valor nominal de US\$1.

9.2. Resultados acumulados por adopción de NIIF

Al 1 de enero del 2011, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US\$128 mil resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF. Ver Nota 4.2.1.

10. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 15 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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