

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS CA CYADE

**ESTADOS FINANCIEROS EN NIIF
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2011**

INDICE

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Abreviaturas usadas:

US\$ Dólar estadounidense

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVO	<u>Nota</u>	Al 31 de diciembre del 2011	Al 31 de diciembre del	Al 1 de enero del 2010
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalentes de Efectivo		368,892.95	229,098.32	187,109.66
Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cob	7	63,045.12	849.16	915.86
Total Activos Corrientes		431,938.07	229,947.48	188,025.52
Activos No Corrientes				
Propiedad, Planta y Equipo	8	8,856,199.06	8,948,819.93	9,072,184.80
Total Activos No corrientes		8,856,199.06	8,948,819.93	9,072,184.80
Total Activos		9,288,137.13	9,178,767.41	9,260,210.32
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO				
Pasivo Corriente				
Cuentas y Documentos por Pagar	9	1,778.70		
Obligaciones con la Administración Tributaria		7,351.87	42,150.24	33,612.86
Impuesto a la Renta por Pagar		13,236.49		
Total Pasivo Corriente		22,367.06	42,150.24	33,612.86
Pasivo No Corriente				
Provisiones Beneficios Empleados	10	1,744.76	2,208.76	2,708.76
Pasivos por Impuestos diferidos		971,771.60	1,037,131.52	1,148,963.82
Total Pasivo No Corriente		973,516.36	1,039,340.28	1,151,672.58
Total pasivo		995,883.42	1,081,490.52	1,185,285.44
PATRIMONIO				
Capital Social		24,000.00	24,000.00	24,000.00
Reservas		229,304.02	229,304.02	229,304.02
Resultados Acumulados	11	7,843,972.87	7,619,507.78	7,619,507.78
Resultados del Ejercicio		194,976.82	224,465.09	202,113.08
Total Patrimonio		8,292,253.71	8,097,276.89	8,074,924.88
Total Pasivo y Patrimonio		9,288,137.13	9,178,767.41	9,260,210.32
		-	-	-

Andrés Hidalgo
Apoderado General

Lorena Navarrete
Contadora

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a a Nota	Al 31 de diciembre del 2011	Al 31 de diciembre del 2010
Ventas	6	366,186.00	350,913.00
Costos de Producción y servicios vendidos			
Utilidad bruta		366,186.00	350,913.00
 Gastos de Operación	6	161,510.44	167,061.41
Otros Ingresos Netos			
		161,510.44	167,061.41
 Gastos Financieros	6	23.92	61.75
Ingresos Financieros			
		23.92	61.75
 Utilidad antes de Impuesto a la Renta		204,651.64	183,789.84
 Impuesto a la Renta		9,674.82	-40,675.25
 Utilidad Neta y resultado integral del año		194,976.82	224,465.09

Andres Hidalgo
Apoderado General

Lorena Navarrete
Contadora

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital suscrito y pagado	Reservas				Resultados Acumulados		
		Reserva legal	Reserva capital	Acciones en tesorería	Reserva para la adquisición de acciones en tesorería	Por la aplicación inicial NIIF (1)	Resultados	Total
Saldos al 1 de enero del 2010	24.000,00	18.151,73	-210,00	211.152,29	210,00	7.619.507,78	202.113,08	8.074.924,88
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 15 de abril del 2010:								
Apropiación para reserva legal	-		-	-	-	-	-	-
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-202.113,08	-202.113,08
Transferencia de efectos de adopción de NIIF en los resultados del 2010	-	-	-	-	-	11.131,98	-	11.131,98
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	213.333,11	213.333,11
Saldos al 31 de diciembre del 2010	24.000,00	18.151,73	-210,00	211.152,29	210,00	7.630.639,76	213.333,11	8.097.276,89
Resoluciones de la Junta de Accionistas del xx de abril del 2011:			210,00		-210,00	213.333,11	-213.333,11	
Apropiación para reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	194.976,82	194.976,82
Saldos al 31 de diciembre del 2011	24.000,00	18.151,73	-	211.152,29	-	7.843.972,87	194.976,82	8.292.253,71

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2011	2010
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	139.794,63	41.988,66
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	139.794,63	230.464,74
Clases de cobros por actividades de operación	<u>308.558,68</u>	<u>365.976,00</u>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	308.558,68	365.976,00
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		-
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas		-
Otros cobros por actividades de operación		-
Clases de pagos por actividades de operación	<u>-168.764,05</u>	<u>-72.891,57</u>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-168.764,05	-72.891,57
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas		-
Otros pagos por actividades de operación		-
Otras entradas (salidas) de efectivo		<u>-62.619,69</u>
		-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	13.637,00
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros		-
Dividendos recibidos		-
Intereses recibidos		-
Otras entradas (salidas) de efectivo		13.637,00
		-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	7.680.206,20	-202.113,08
Aporte en efectivo por aumento de capital		-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno		-
Dividendos recibidos pagados		-202.113,08
		-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	139.794,63	41.988,66
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	229.098,32	187.109,66
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	368.892,95	229.098,32

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	204,651.64	183,789.84
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-6,575.76	15,560.75
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	90,020.87	78,180.44
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo		-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-96,596.63	-62,619.69
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	-58,281.25	31,114.15
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-62,195.95	807.26
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		-740.56
(Incremento) disminución en inventarios		-
(Incremento) disminución en otros activos	2,600.00	35,705.00
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		-
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	1,778.70	-
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-464.00	-500.00
Incremento (disminución) en anticipos de clientes		-
Incremento (disminución) en otros pasivos		-4,157.55
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	139,794.63	230,464.74

 Andrés Hidalgo
 Apoderado General

 Lorena Navarrete
 Contadora

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL.-

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS CA CYADE

OBJETO SOCIAL.-

La Compañía CYADE, tiene como actividad económica la Construcción y administración de toda clase de edificios, la explotación de todas las industrias conexas a ésta o subsidiarias de ella, el ejercicio de cualquier clase de actividades, civiles, comerciales o industriales que resulten convenientes al negocio de construir edificios, administrarlos y negociar con ellos.

Entregando los servicios a varias empresas entre ellas a la matriz y relacionada Grupo El Comercio, arrendando sus instalaciones y espacios físicos.

El directorio de la compañía decide en la junta de accionistas, fusionarse con Grupo El Comercio, los trámites se encuentran en proceso para efectuarlo incluso hasta el cierre del presente ejercicio fiscal.

Con el fin que Grupo El Comercio, compañía absorbente se encargue de obligaciones y compromisos de CYADE.

APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS.-

Los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2011, han sido emitidos con la autorización del Directorio de la Compañía y aprobados por la Junta General de Accionistas con fecha 4 de mayo 2012.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.-

La compañía en aplicación de resoluciones expuestas por los organismos correspondientes, informa sobre el resumen de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

En aplicación a la Norma Internacional de Información Financiera 1– “*Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*”, estas políticas han sido diseñadas en función al cumplimiento de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y usadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros. Los estados financieros de la Compañía corresponden únicamente a los de una entidad individual.

2.1 Bases para la presentación de los Estados Financieros Separados.-

Los presentes estados financieros separados de CYADE CA., constituyen los primeros estados financieros separados preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board), que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Estados Financieros año 2010:

Los estados financieros cortados con fecha 31 de diciembre del 2010, fueron

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

preparados aplicando las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). En la Nota 4 se detalla los efectos de la adopción de las NIIF, así como las excepciones y exenciones durante el período de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adicionalmente, los estados financieros separados del 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados, con el fin de presentarlos de forma comparativa con los estados financieros correspondientes al año fiscal 2011.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Cambios en las políticas contables

- a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía. No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2011 que se espere que tengan un efecto significativo sobre las operaciones de la Compañía.
- b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios financieros que comiencen a partir de 1 de enero de 2012 y no han sido adoptadas anticipadamente.

Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:	NORMA	TIPO DE CAMBIO
1 de Enero del 2012	NIC 12	Enmienda, excención al principio existente para la valoración de activos y pasivos por impuestos diferidos que surgen de inversión inmobiliarias a valor razonable.
1 de Enero del 2013	NIC 19	Enmienda, eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre un base neta
1 de Enero del 2013	NIC 27	Enmienda, a estados financieros consolidados y separados
1 de Enero del 2013	NIIF 10	Mejora, principios para la presentación y preparación de los estados financieros consolidados cuando una entidad controla una o más entidades.
1 de Enero del 2013	NIIF 13	Mejora, uniformidad en la determinación de un valor razonable.
1 de Enero del 2015	NIIF 9	Mejora, reconocimiento y medición de instrumentos financieros
1 de Julio del 2012	NIC 1	Enmienda, requerimiento para agrupar partidas presentadas en otro resultado integral sobre la base, si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad.

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

Estas aplicaciones de las normas internacionales de información financiera serán vigentes mientras no se efectuó la fusión con la accionista principal Grupo El Comercio C.A.

2.2 Transacciones en moneda extranjera -

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores y compañías relacionadas, son convertidas a la moneda funcional usando las tasas de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo disponible (caja chica) y los depósitos a la vista en bancos.

2.4 Activos y pasivos financieros -

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento” y “**activos financieros disponibles para la venta**”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados”, “anticipos seguros por cobrar”. En cuanto a los pasivos financieros, la Compañía solo mantuvo en la categoría de “cuentas y documentos por pagar locales”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

- a) **Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados:**
Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cuentas

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

por cobrar a compañías relacionadas, y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010, la Compañía no presenta cuentas por cobrar mayores a 12 meses.

- b) **Anticipo seguros por cobrar:** Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010, la Compañía no mantiene inversiones mayores a 12 meses.
- c) **Documentos y cuentas por pagar locales:** Representados en el estado de situación financiera por los servicios entregados a la compañía por parte de proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo, siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable a través de ganancias y pérdidas”. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

- ☐ **Documentos y cuentas por cobrar relacionados:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, menos una provisión por deterioro en los casos aplicables. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

i. **Cuentas por cobrar comerciales y compañías relacionadas:** Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas se registran a su valor nominal ya que tienen plazos de recuperación en promedio de 30 días. La Compañía realiza estimaciones de deterioro por cuentas a cobrar comerciales que presenten indicios de incobrabilidad o que se extiendan más allá de los términos de crédito comercial, aplicando normativas tributarias vigentes.

ii. Estas cuentas se reconocen inicialmente a valor razonable, que es igual a su costo o valor nominal. Su reconocimiento posterior se mide al costo amortizado.

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

- ☐ **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su valor razonable, evidenciado hasta el año 2010.
- ☐ **Documentos y cuentas por pagar locales:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - i. **Cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos, adicionalmente. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, el tiempo de pago es menos de 30 días.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

CYADE C.A, no establece ninguna provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar, debido a que sus cuentas pendientes de cobro tienen vigencia de 30 días como plazo máximo de pago, en conformidad y cumplimiento con los contratos de arrendamientos.

2.5 Propiedades, planta y equipo -

Las propiedades, planta y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los desembolsos posteriores correspondientes a reparaciones o mantenimiento, son registrados en resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y se consideran valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus propiedades, planta y equipo al término de su vida útil. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

TIPO DE BIENES	NUMERO DE AÑOS
Edificios	50 - 70
Muebles, enseres y equipo de oficinas	10
Equipos de computación	3
Equipos de comunicación y eléctricos	5

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

Instalaciones	10
Vehículos	7
Transporte pesado	20
Maquinaria	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades, planta y equipo e intangibles) -

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro; si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor en libros incrementado si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados integrales como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del cálculo del activo previamente deteriorado es reconocido solo si este proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

2.7 Impuesto a la renta corriente, diferido y otros -

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.7.1 Impuesto a la renta corriente:

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Durante el año 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 24% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente, mientras que en el año 2010 la Compañía registró como Impuesto a la renta causado el valor del anticipo, puesto que éste fue mayor que el Impuesto a la renta determinado sobre el 25% sobre las utilidades gravables.

Por otro lado, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2010 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2013.

2.7.2 Impuesto a la renta diferido:

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

- Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.
- Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.7.3 Impuesto al Valor Agregado (IVA):

Este impuesto grava al valor de la transferencia de los servicios ofrecidos por la Compañía a la tarifa 12% y es calculado con base en los precios de venta.

Estos impuestos se contabilizan con base en su devengamiento.

2.8 Beneficios a los empleados -

Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio):

Provisiones de jubilación patronal.- La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía ya determinó la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa del 7% anual (6.5% en el 2010) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Al cierre del año la provisión cubren a un solo trabajador.

2.09 Provisiones corrientes -

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

2.11 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor por arrendamientos de instalaciones o construcciones y espacios verdes. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades antes mencionadas de CYADE CA.

2.12 Reserva legal -

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para su distribución de

dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.13 Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las “NIIF” -

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, registrados en la cuenta patrimonial Resultados acumulados - Resultados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, solo pueden ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.14 Beneficios a los empleados -

Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa del 7% anual (6.5% en el 2010) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas explicativas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

(a) Vida útil de los activos fijos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas.

Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Ver Nota 2.5).

(b) Impuesto a la renta diferido

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

(c) Provisiones por beneficios a empleados

Las hipótesis empleadas en el cálculo de Jubilación patronal y Desahucio se efectúan con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.14).

4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

a) Base de la transición a las NIIF Aplicación de NIIF 1

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como CYADE CA, **pertenecientes al tercer grupo de adopción, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012**, por lo cual los estados financieros separados de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011. Ecuadoradio S.A. ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1 – “Adopción por primera vez”, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y ciertas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF. **Cyade PERTENECE AL GRUPO 3 Y DECIDIÓ ADOPTAR ANTICIPADAMENTE NIIF INTEGRALES.**

b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

Las siguientes exenciones a la aplicación retroactiva fueron utilizadas por la Compañía:

Valor razonable o revalorización como costo atribuido

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para sus terrenos, edificios e instalaciones, maquinarias y equipos a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados. Para el resto de los activos fijos, la Compañía procedió a determinar el valor de estos activos basada en la vida útil económica de los mismos, pues previamente eran depreciados bajo vidas útiles establecidas por la normativa tributaria; por lo cual, recalculó el saldo de la depreciación acumulada desde la fecha de adquisición de los activos hasta la fecha de transición a NIIF. Desde la fecha de transición la depreciación de las propiedades, plantas y equipos, consideran las vidas útiles y los valores residuales determinados para cada tipo de activo.

Provisión por deterioro de cuentas por cobrar

La Compañía procedió a aplicar los lineamientos de la NIC 39 a la fecha de transición a NIIF para la estimación de esta provisión de sus saldos de sus clientes deteriorados.

Provisiones de Jubilación patronal

La Compañía procedió a aplicar todos los lineamientos de la NIC 19 a la fecha de transición a NIIF para la estimación de estos pasivos.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables

c) Conciliación entre NIIF y NEC -

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010.
 - Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010
- (a) efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido para terrenos, edificios e instalaciones, maquinarias y equipos, el cual se ha determinado en función de las tasaciones efectuadas por única vez de acuerdo con lo que establece la NIIF 1, realizadas por especialistas independientes que se presenta neta de efectos de deterioro y un menor cargo a resultados del 2010 por concepto de depreciación.

Para el resto de activos, como equipos de computación y vehículos se aplicó la corrección del costo como costo atribuido, para lo cual la Compañía procedió a determinar el valor de estos activos basada en la vida útil económica de los mismos, pues previamente eran depreciados bajo vidas útiles establecidas por la normativa tributaria; por lo cual, recalculó el saldo de la depreciación acumulada desde la fecha de adquisición de los activos hasta la fecha de transición a NIIF. Además, la Compañía revisó y homologó la estimación de vidas útiles y estableció un valor

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

residual para Propiedades, planta y equipos a nivel de componentes individuales.

- (b) **Jubilación patronal:** Como parte de la adopción de NIIF la Compañía, con el soporte de un experto actuarial, procedió a cuantificar el saldo de sus provisiones por jubilación patronal y desahucio de acuerdo con todas las pautas establecidas por la Norma Internacional de Contabilidad 19,. Es importante indicar que este ajuste surge de aplicar los lineamientos de la NIC 19 a la fecha de transición a NIIF para la estimación de estos pasivos.
- (c) **Provisión por deterioro de cartera:** De acuerdo con NEC, se reconocía una provisión con cargo a los resultados del año siguiendo los lineamientos establecidos por la normativa tributaria ecuatoriana. De acuerdo con NIIF, se reconoce una pérdida por deterioro cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva.
- (d) **Impuestos diferidos:** El ajuste conciliatorio del Impuesto a la renta diferido consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía. La variación de las diferencias temporales entre NEC, correspondientes básicamente a bases tributarias y NIIF generó un reconocimiento por impuesto diferido de **US\$971.771,60** relacionado fundamentalmente con la revaluación de activos y homologación de vidas útiles realizado sobre las Propiedades, planta y equipo y por la aplicación del Método de “Crédito unitario proyectado” para la estimación de las reservas de beneficios de retiro del personal. La revaluación de terrenos no genera Impuesto a la renta diferido, por cuanto los terrenos no se deprecian y, además, en el momento de su venta, en caso de producirse no generarían impuestos por ser esa eventual transacción considerada como una renta exenta.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Factores de riesgo financiero -

La actividad de la Compañía la expone a una variedad de riesgos que podrían derivar en impactos financieros, tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de cambio, riesgo de precio, y riesgo de valor razonable de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias en los diferentes ámbitos del negocio a fin de asegurar el flujo de efectivo necesario para cubrir sus necesidades de capital de trabajo y minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante el procedimientos de identificación, medición y control.

La Jefatura Financiera-Administrativa, a través de sus departamentos de tesorería y proyectos tienen a su cargo la administración del riesgo de acuerdo con las políticas aprobadas por Gerencia General . Estos departamentos identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las diferentes unidades operativas de la Compañía. Por otro lado, la Gerencia de Auditoría a través de su departamento de procesos se encarga de levantar, actualizar y velar por el cumplimiento de las políticas aprobadas. En cuanto a las inversiones financieras que

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

representan las colocaciones de los excedentes de liquidez, su administración es responsabilidad de Presidencia Ejecutiva, por delegación del Directorio de la Compañía, para lo cual se trabaja con asesores especialistas a nivel internacional, quienes en coordinación con la administración evalúan las diferentes alternativas y escenarios de inversión.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de cambio:

Debido a sus operaciones la Compañía está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas, principalmente respecto al Euro. El riesgo de cambio surge de transacciones comerciales asociadas principalmente a la adquisición de inventarios (materia prima, repuestos, optativos) y servicios en el extranjero.

La Gerencia Financiera ha establecido una política que requiere que la Compañía administre el riesgo de tipo de cambio respecto de su moneda funcional. Para administrar su riesgo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras, la Compañía usa, en ciertos casos, negociaciones anticipadas con sus proveedores especialmente para el caso del papel que constituye la principal materia prima de la Compañía en las que asegura el precio compra dependiendo de las condiciones de mercado e incrementando su nivel de inventario de ser necesario. El riesgo de cambio surge cuando transacciones comerciales futuras se denominan en una moneda que no es la moneda funcional de la entidad.

Durante el 2011, el volumen de compras en moneda diferente al dólar representó un 2.8% del total de egresos de efectivo de la Compañía, por lo que se puede concluir que la exposición de la Compañía a este tipo de riesgo es mínima.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de crédito son aplicadas principalmente por el área de cartera y finanzas. El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras y la exposición al mismo, proviene principalmente por la venta de bienes o servicios de cada unidad de negocio. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a montos y plazos han sido definidas de manera específica de acuerdo a cada unidad de negocio y en base a la naturaleza de los mismos. Los sujetos de crédito son principalmente clientes de publicidad y distribuidores.

Respecto a las instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, sus equivalentes y las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-". La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

(c) Riesgo de liquidez

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del nivel requerido para la administración del capital de trabajo se colocan en inversiones temporales de renta fija y renta variable en el sistema financiero local e internacional.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía. La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
<u>A l 3 1 de diciembre de 2 0 1 1</u>			
Cu en t a s por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	57.891,72	-	-
<u>A l 3 1 de diciembre e de 2 0 1 0</u>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	849,16	-	-

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

(d) Riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el patrimonio para el activo total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la compañía.

La Compañía no tiene apalancamiento financiero porque con sus recursos propios cubre todas sus deudas y obligaciones a corto plazo y mantiene un excedente en caja el cual mejora entre el 2010 al 2011.

6. INGRESOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

Arriendo Local 6 Diciembre y Cordero
Arriendo Instalaciones Av. P.V.Maldonado
Arriendo Espacios Verdes
Arriendo Terreno Puengasi
Otros Ingresos-Utilidad Vta de Activos Fijos

GASTOS ADMINISTRATIVOS

Honorarios Profesionales
Servicios Seguridad
Luz
Agua
Impuestos Municipales
Contribuciones y Suscripciones
Suministros y Materiales
Póliza Seguro Bienes
Depreciación Activos Fijos
Pasajes y Transportes
Gastos no deducibles
Gasto Provisión cuentas incobrables
Gastos Comisión Bancos Locales
Otros Egresos Pérdida Vta Act Fijos

7. DEUDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR COBRAR

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

Las cuentas por cobrar al final del año, se clasificarán como cartera que fueron emitidas en el mes de diciembre y los valores pendientes como crédito tributario del IVA:

EMPRESA	PARCIAL	Al 31 de diciembre 2011	Al 31 de diciembre 2010	Al 1 de Enero de 2010
Cuentas por Cobrar		58.476,48	0	0
GRUPO EL COMERCIO	56.442,24			
ECUADORADIO	1.489,28			
PROANUNCIO	544,96			
TOTAL		58.476,48	-	-

El valor no excede los 30 días de cobro.

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Activos en proceso de construcción</u>	<u>Equipos de Computación</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Vehiculos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2010							
Costo histórico	4,436,446	4,600,995		2,600		32,144	9,072,185
Depreciación acumulada	-	-					-
Valor en libros al 1 de enero del 2010	<u>4,436,446</u>	<u>4,600,995</u>	<u>-</u>	<u>2,600</u>	<u>-</u>	<u>32,144</u>	<u>9,072,185</u>
Movimiento 2010							
Adiciones							-
Transferencias (1)							-
Bajas						(32,144)	(32,144)
Depreciación		(90,621)		(600)			(91,221)
Valor en libros al 31 de diciembre del 201	<u>4,436,446</u>	<u>4,510,374</u>	<u>-</u>	<u>2,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,948,820</u>
Al 31 de diciembre del 2010							
Costo histórico	4,436,446	4,600,995	-	2,600	-	-	9,040,041
Depreciación acumulada	-	(90,621)	-	(600)	-	-	(91,221)
Valor en libros	<u>4,436,446</u>	<u>4,510,374</u>	<u>-</u>	<u>2,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,948,820</u>
Movimiento 2011							
Adiciones							-
Transferencias							-
Bajas				(2,000)			(2,000)
Ventas							-
Depreciación		(90,621)					(90,621)
Valor en libros al 31 de diciembre del 201	<u>4,436,446</u>	<u>4,419,753</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,856,199</u>
Al 31 de diciembre del 2011							
Costo histórico	4,436,446	4,600,995	-	600	-	-	9,038,041
Depreciación acumulada	-	(181,242)	-	(600)	-	-	(181,842)
Valor en libros	<u>4,436,446</u>	<u>4,419,753</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,856,199</u>

9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo comprende lo siguiente:

		Al 31 de diciembre 2011	Al 31 de diciembre 2010	Al 1 de Enero de 2010
EMPRESA	PARCIAL			
Proveedores		1.778,70	0	0
Segdefensa	1.756,70			
Ortiz Rea Paola	22,00			
TOTAL		1.778,70	-	-

- (1) Al 31 de diciembre del 2011 incluye valores por pagar a proveedores por US\$1,778.70.88 (2010: US\$0,00).

(a) Legislación sobre Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía cierta información con referencia a dicha normativa, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de 2011 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. A la fecha de emisión de este informe la compañía no tiene la obligación de presentar un estudio de precios de transferencias para el ejercicio 2011.

(b) Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2011 y 2010 con compañías relacionadas:

<u>Compañías</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Cuentas por cobrar: (1)			
Grupo el Comercio C.A	54443	0	0
	<u>54443</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Cuentas por pagar: (2)			
Grupo El Comercio C.A.	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

(1) Incluido en el rubro Proveedores.- Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas, no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, excepto por los saldos por pagar a CYADE CA, que fueron cancelados en su totalidad en el primer trimestre del 2011.

La mayor parte del saldo por pagar a las compañías relacionadas son de corto plazo.

11. JUBILACION PATRONAL

El saldo de la provisión para jubilación patronal, incluido en el rubro Beneficios sociales a largo plazo, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que se encuentren prestando servicios a la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010. Dichos estudios están basados en las normas que sobre este beneficio contiene el Código de Trabajo, habiéndose aplicado una tasa anual de descuento del 7% anual (6.5% en el 2010) para la determinación del valor actual de la reserva matemática.

12. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010, comprende 24.000,00 acciones ordinarias de valor nominal US\$1,00 cada una.

13. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una Reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS C.A. CYADE
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

De capital

Incluida en el patrimonio. Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Reserva de Capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferido a la cuenta Capital pagado cuando se completan los trámites legales pertinentes. La Reserva de Capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las “NIIF”

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.