



**Félix Montalvo & Asociados  
Felmon Cía. Ltda.**



**ARAMA S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

**ARAMA S.A.**

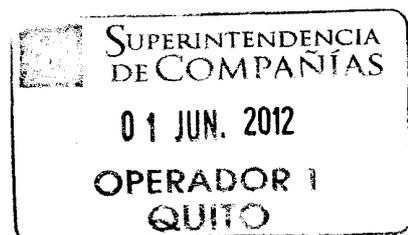
Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ARAMA S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y los correspondientes estados de resultados, de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la Administración 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. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.



Una auditoría comprende la ejecución 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 de acuerdo a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

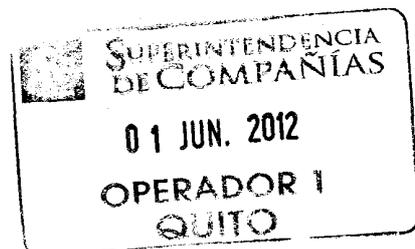
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **ARAMA S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Asunto de énfasis

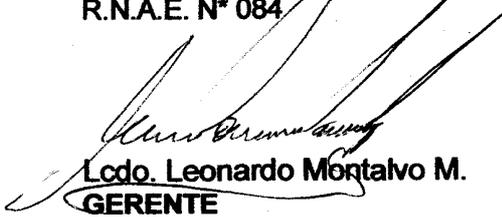
Sin calificar nuestra opinión, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre 2011.



Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 28 de marzo del 2011 y 31 de marzo del 2010, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

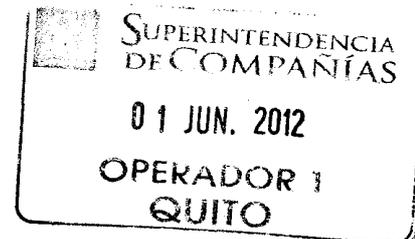
Quito, 14 de mayo de 2012

**FELIX MONTALVO & ASOCIADOS FELMON C. LTDA.**  
R.N.A.E. N° 084



Lcdo. Leonardo Montalvo M.  
**GERENTE**

CPA. N° 20.961



ARAMA S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2011</b>	<b>Diciembre 31, 2010</b>	<b>Enero 1, 2010</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	204,482.88	56,881.41	106,762.46
Cuentas por Cobrar Clientes	6	18,288.91	13,883.28	30,152.03
Otras Cuentas por Cobrar	6	116,067.95	39,726.36	184,403.94
Otros Activos		9,718.49	18,522.60	13,390.36
Inventarios	7	7,498,155.72	5,125,987.35	5,724,251.51
Activos por Impuestos Corrientes		70,638.07	58,783.27	45,174.31
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>7,916,381.82</b>	<b>5,313,786.27</b>	<b>6,104,134.61</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>				
Equipo y Maquinaria	8	139,238.25	139,236.25	168,236.25
Muebles y Enseres		16,871.42	16,871.42	16,251.26
Equipo de Oficina		2,532.15	2,532.15	2,532.15
Equipo Electronico y Software		28,432.77	31,804.93	29,936.57
Vehiculos		61,845.79	61,845.79	0.00
Total		248,918.38	252,290.54	216,956.23
Menos Depreciacion Acumulada		-151,351.31	-133,805.96	-123,215.49
<b>Propiedad, Planta y Equipo Neto</b>		<b>97,567.07</b>	<b>118,484.58</b>	<b>93,740.74</b>
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>				
Activos por Impuestos Diferidos	9	4,340.77	820.24	10,201.44
<b>Total Otros Activos</b>		<b>4,340.77</b>	<b>820.24</b>	<b>10,201.44</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8,018,289.66</b>	<b>5,433,071.09</b>	<b>6,208,076.79</b>

<b>PASIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2011</b>	<b>Diciembre 31, 2010</b>	<b>Enero 1, 2010</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Obligaciones con Instituciones Financieras	10	1,242,292.25	514,910.23	2,330,213.34
Cuentas Comerciales por Pagar	11	128,810.15	27,716.51	39,624.42
Otras Obligaciones Corrientes		0.00	20,833.59	2,643.46
Pasivos por Impuestos Corrientes	12	25,739.55	51,460.60	30,752.06
Provisiones	13	66,212.43	43,792.10	27,346.30
Anticipos Clientes	14	410,581.58	644,892.14	1,087,905.30
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>1,873,635.96</b>	<b>1,303,605.17</b>	<b>3,618,484.88</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Obligaciones con Instituciones Financieras	15	2,180,000.00	1,000,000.00	0.00
Préstamos Accionistas	16	645,445.37	279,599.37	298,279.40
Anticipos Clientes	17	1,079,713.60	644,663.85	155,169.91
Obligaciones por Beneficios Definidos	18	48,471.00	35,146.00	24,131.00
Pasivos por Impuestos Diferidos	19	38,393.98	48,517.98	52,720.57
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>		<b>3,992,023.95</b>	<b>2,007,927.20</b>	<b>630,300.88</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>5,865,659.91</b>	<b>3,311,532.37</b>	<b>4,048,785.76</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	20	1,000.00	1,000.00	1,000.00
Reserva Legal	21	1,053.16	1,053.16	1,053.16
Aportes Futuras Capitalizaciones	22	1,513,731.67	1,513,731.67	1,673,731.67
Resultados Acumulados (Res. de Capital)	23	85,884.79	85,884.79	85,884.79
Resultados Acumulados	24	368,826.26	270,064.00	214,638.83
Resultados Acumulados por adopcion NIIF	25	151,042.84	127,557.41	127,557.41
Resultado Integral		31,061.03	122,247.69	55,425.17
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>2,162,599.75</b>	<b>2,121,538.72</b>	<b>2,169,291.03</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>8,018,259.66</b>	<b>5,433,071.09</b>	<b>6,208,076.79</b>

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Situación Financiera

  
**ING. ENRIQUE PATIÑO**  
 GERENTE GENERAL

  
**DRA. DELIA TUQUERES**  
 CONTADOR GENERAL

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>INGRESOS OPERACIONALES:</b>			
Venta Inmuebles		1,412,131.87	3,230,348.81
Otros Ingresos		<u>65.34</u>	<u>16,032.16</u>
<b>Total Ingresos</b>		<b><u>1,412,197.01</u></b>	<b><u>3,246,380.97</u></b>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>			
Costos de Construccion	26	936,250.93	2,220,685.81
Gastos de Administracion		288,465.49	633,335.07
Gastos Financieros		134,107.00	189,641.86
Otros Gastos no Operacionales		<u>2,874.85</u>	<u>16,429.82</u>
<b>Total Costos y Gastos</b>		<b><u>1,361,698.27</u></b>	<b><u>3,060,992.56</u></b>
<b>Utilidad Antes de Participacion Trabajadores e Impuestos</b>		<b><u>50,498.74</u></b>	<b><u>186,388.41</u></b>
<b>MENOS:</b>			
Provisiones 16%Trabajadores		<u>15,816.72</u>	<u>23,658.69</u>
15% Participacion Trabajadores		<u>16,816.72</u>	<u>23,658.69</u>
<b>Suman</b>		<b><u>32,633.44</u></b>	<b><u>47,317.38</u></b>
<b>Ganancia Antes de Impuestos</b>		<b>17,265.52</b>	<b>35,303.82</b>
Impuesto Renta		<u>-13,644.53</u>	<u>5,178.61</u>
Ingresos por Impuestos Diferidos		<u>3,620.99</u>	<u>40,482.23</u>
<b>Suman</b>		<b><u>3,620.99</u></b>	<b><u>40,482.23</u></b>
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>		<b><u>31,081.03</u></b>	<b><u>122,247.69</u></b>

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante del Estado de Resultados Integral

  
 ING. ENRIQUE PATIÑO  
 GERENTE GENERAL

  
 DRA. DEISE TUQUERES  
 CONTADOR GENERAL

**ARAMA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES FUT.CAPIT.	RESERVAS DE CAPITAL	ADOPCION NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO INTEGRAL	TOTAL
Saldo al 1 de Enero de 2010	1,000.00	1,063.16	1,673,731.67	88,884.79	127,887.41	214,838.83	66,426.17	2,159,291.03
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES			-160,000.00					-160,000.00
TRANSFERENCIA A RESULTADOS ACUMULADOS						66,426.17	-66,426.17	0.00
RESULTADO INTEGRAL							122,247.89	122,247.89
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1,000.00	1,063.16	1,613,731.67	88,884.79	127,887.41	276,064.00	122,247.89	2,121,638.72
TRANSFERENCIA A RESULTADOS ACUMULADOS					23,466.43	98,762.28	-122,247.89	0.00
RESULTADO INTEGRAL							31,061.03	31,061.03
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1,000.00	1,063.16	1,613,731.67	88,884.79	151,042.84	368,826.28	31,061.03	2,162,599.76

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

  
**ING. ENRIQUE PATIÑO**  
**GERENTE GENERAL**

  
**DRA. DEISY TUGUERES**  
**CONTADOR GENERAL**

**ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

	2011	2010
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	1,380,088.71	3,246,380.97
Pagos a proveedores y a empleados	- 3,554,542.68	- 1,841,383.26
Intereses pagados	- 92,748.94	- 214,478.80
Impuesto a la renta	- 17,266.52	- 35,303.62
Otros (egreso) neto	-	-
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	- 2,284,458.43	1,055,215.29
<b>FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Intereses recibidos	-	-
Dividendos recibidos de compañías asociadas	-	-
Venta (adquisición) de propiedad, planta y equipo, neto	- 178,743.54	- 36,015.97
Venta de acciones en subsidiarias	-	-
Adquisición de activos intangibles	- 8,804.11	- 5,612.24
Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	- 187,547.65	- 41,628.21
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obligaciones bancarias	4,704,630.10	1,000,000.00
Pago de obligaciones bancarias	- 2,813,331.72	- 1,214,660.13
Obligaciones clientes	78,783.44	57,404.31
Obligaciones accionistas	354,322.99	577,878.77
Cuentas por cobrar a largo plazo, neto	-	-
Compañía relacionada en el exterior	-	-
Dividendos pagados a los propietarios	-	-
Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	2,324,404.81	849,943.21
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
(Disminución) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	147,601.27	163,843.87
Saldo al inicio del año	56,881.41	106,762.46
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>204,482.68</b>	<b>56,881.41</b>

Ver notas a los estados financieros

  
ING. ENRIQUE PATIÑO A.  
GERENTE GENERAL  
ARAMA S.A.

  
DRA. DEISE TLUQUERES  
CONTADORA GENERAL

## **ARAMA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

#### **1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía **ARAMA S.A.**, está constituida en la República del Ecuador, el 25 de julio de 1995, y su objeto principal es la, importación, exportación y comercialización de toda clase de bienes de libre comercio, tradicionales o no, igualmente podrá ejercer la actividad inmobiliaria en lo que se refiere a la compra, venta, permuta, corretaje, agenciamiento, arrendamiento, anticresis y administración de bienes inmuebles.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **2.1 Estado de cumplimiento**

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

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, 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 2011.

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

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de **ARAMA S.A.** al 31 de diciembre del 2011, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de **ARAMA S.A.** comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

## **2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

## **2.5 Inventarios**

Comprenden materiales y construcciones en curso.

Estos inventarios son registrados al costo promedio de adquisición en el caso de materiales y construcciones en curso se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra..

## **2.6 Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos a excepción de vehículos y se deprecia de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Ítem</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Equipo y Maquinaria	12
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Equipo Electrónico y Software	3
Vehículos	5

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación, excepto para vehículos.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 500,00.

#### **Retiro o venta de propiedades, planta y equipo**

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

#### **2.7 Obligaciones bancarias**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.8 Cuentas comerciales por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales se revelan en la Nota 10.

## **2.9 Anticipos de clientes**

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

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

## **2.10 Impuestos**

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

### **Impuesto corriente**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la utilidad impositiva está gravada en el año 2011 con una tasa del 24%. Su provisión es registrada en el ejercicio en que ocurre y se realizó la respectiva conciliación tributaria.

### **Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

## **2.11 Beneficios a empleados**

### **2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

### **2.11.2 Participación a trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la empresa efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren

## **2.12 Costos y gastos**

Se registran en cuentas de activos y se transfiere al costo en base a porcentajes de obra.

## **2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas**

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIC 12	Enmienda. Impuestos a las ganancias	Enero 1, 2012
NIC 1	Enmienda. Presentación de estados financieros	Julio 1, 2012
NIC 19	Enmienda. Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta	Enero 1, 2013
NIC 27	Enmienda. Estados financieros consolidados y separados	Enero 1, 2013
NIC 28	Enmienda. Inversiones en asociadas y negocios en conjunto	Enero 1, 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 13	Mejora. Uniformidad en la determinación de valor razonable	Enero 1, 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010

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 2010:

- 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; y,
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

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

### **3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía**

#### **a) Estimaciones**

Únicamente para efectos comparativos, para la fecha de transición (1 de enero del 2010) y el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010), se han modificado los años de vida útil para la estimación del gasto de depreciación y depreciación acumulada de los rubros de propiedades, planta y equipos que difieren de las utilizadas para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores.

### **3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía**

a) Uso del valor razonable como costo atribuido, optó por la medición de las partidas de propiedades, plantas y equipos, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes.

La Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

#### **b) Beneficios a los empleados**

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

Aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

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

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de:

#### 3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	<i>Diciembre 31, 2010</i>	<i>Enero 1, 2010</i>
	<i>(en U.S. dólares)</i>	
<b>Total patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente</b>	<b>1,970,495.89</b>	<b>2,031,733.62</b>
<b><u>Ajustes por la conversión a NIIF:</u></b>		
<b>Activos:</b>		
Costo amortizado de las cuentas por cobrar a clientes	(1,258.76)	(2,249.76)
Determinación de cuentas incobrables	-	(2,213.21)
Costo amortizado de los anticipos a proveedores	(2,158.91)	(12,211.77)
Registro de activos bajo leasing y determinación de nuevas vidas útiles	56,637.51	79,888.06
Baja de activos de acuerdo a la política de capitalización	(4,041.66)	(4,675.10)
Activos por impuestos diferidos (1)	820.24	10,201.44
<b>Pasivos:</b>		
Costo amortizado de anticipos a clientes:		
Corto plazo	41,228.98	78,206.77
Largo plazo	80,726.75	32,825.45
Costo amortizado de los préstamos de accionistas	27,606.66	24,637.10
Reconocimiento de las obligaciones por beneficios definidos	-	(24,131.00)
Pasivos por impuestos diferidos (1)	(48,517.98)	(52,720.57)
<b>Efecto neto por adopción de NIIF</b>	<b>151,042.84</b>	<b>127,557.41</b>
<b>Total patrimonio de acuerdo a NIIF</b>	<b>2,121,538.72</b>	<b>2,159,291.03</b>

- (1) Reconocimiento de impuestos diferidos: Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos y pasivos por impuestos diferidos.

### 3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010

	<i>Diciembre 31, 2010 (en U.S. dólares)</i>
<b>Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente</b>	<b>98,762.25</b>
<u>Ajustes por la conversión a NIIF:</u>	
<b>Activos:</b>	
Costo amortizado de las cuentas por cobrar a clientes	991.00
Determinación de cuentas incobrables	2,213.21
Costo amortizado de los anticipos a proveedores	10,052.86
Registro de activos bajo leasing y determinación de nuevas vidas útiles	(23,250.54)
Baja de activos de acuerdo a la política de capitalización	633.44
Activos por impuestos diferidos (1)	(9,381.20)
<b>Pasivos:</b>	
Costo amortizado de anticipos a clientes:	
Corto plazo	(36,977.78)
Largo plazo	47,901.31
Costo amortizado de los préstamos de accionistas	2,969.55
Reconocimiento de las obligaciones por beneficios definidos	24,131.00
Pasivos por impuestos diferidos (1)	4,202.59
<b>Efecto neto por adopción de NIIF</b>	<b><u>23,485.43</u></b>
<b>Resultado Integral de acuerdo a NIIF</b>	<b><u>122,247.69</u></b>

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

##### **4.1 Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2011, **ARAMA S. A.**, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

##### **4.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo**

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>2010</b>	<b>Enero 1, 2010</b>
Caja General	5.293,44	6.891,97	16.165,27
Caja Chica Obra	4.777,55	2.463,60	6.726,79
Caja Chica Administración	4.373,65	1.736,40	8.501,23
Banco Pacífico	0,00	22.654,60	28.097,23
Banco Pichincha	94.189,23	18.955,34	41.385,77
Banco Rumifahui	81.387,66	2.689,75	2.766,50
Mutualista Pichincha	20,52	47,12	77,04
Pacific National Bank	14.440,63	1.442,63	3.042,63
<b>Total</b>	<b><u>204.482,68</u></b>	<b><u>56.881,41</u></b>	<b><u>106.762,46</u></b>

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>2010</b>	<b>Enero 1, 2010</b>
<b><i>Cuentas por cobrar comerciales</i></b>			
Clientes locales	34.104,77	15.142,04	34.615,00
Costo Amortizado	-2.006,47	-1.258,76	-2.249,76
Provisión para cuentas incobrables	-13.809,39	0,00	-2.213,21
<b>Subtotal</b>	<b><u>18.288,91</u></b>	<b><u>13.883,28</u></b>	<b><u>30.152,03</u></b>
<b>Otras cuentas por cobrar:</b>			
Empleados	7.277,12	3.204,33	26.026,61
Anticipo Proveedores	107.348,11	38.682,94	168.589,10
Costo Amortizado	-2.557,28	-2.158,91	-12.211,77
Otros	3.000,00	0,00	2.000,00
<b>Total</b>	<b><u>115.067,95</u></b>	<b><u>39.728,36</u></b>	<b><u>184.403,94</u></b>

Al 31 de diciembre del 2011, clientes locales representan saldos por cobrar por ventas de departamentos.

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

	2011	2010
<b>Saldos al inicio del año</b>	<b>0,00</b>	<b>2.213,21</b>
Provisiones del año	13.809,39	0,00
Bajas	<u>0,00</u>	<u>-2.213,21</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>13.809,39</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

## 7. INVENTARIOS

Incluye lo siguiente:

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
<b>MATERIALES</b>	<b><u>298.186,58</u></b>	<b><u>196.660,02</u></b>	<b><u>286.526,68</u></b>
<b>PROYECTO VILLARREAL</b>			
Materiales	0,00	0,00	15.477,87
Mano de Obra	0,00	0,00	24.201,34
Costos Indirectos	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>5.484,67</u>
<b>Total</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>45.163,88</u></b>
<b>PROYECTO EL BOSQUE Y JARDIN REAL</b>			
Materiales	3'624.269,76	2'170.733,52	2'424.193,63
Mano de Obra	977.855,95	764.777,02	829.596,35
Costos Indirectos	803.363,52	611.296,03	797.645,34
Gastos Generales y Administración	<u>1'794.479,91</u>	<u>1'382.500,76</u>	<u>1'341.125,63</u>
<b>Total</b>	<b><u>7'199.969,14</u></b>	<b><u>4'929.307,33</u></b>	<b><u>5'392.560,95</u></b>
<b>Suman</b>	<b><u>7'498.155,72</u></b>	<b><u>5'125.967,35</u></b>	<b><u>5'724.251,51</u></b>

## 8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>2010</b>	<b>Enero 1, 2010</b>
<b>Costo</b>	248.918,38	252.290,54	216.956,23
Depreciación acumulada	<u>-151.351,31</u>	<u>-133.805,96</u>	<u>-123.215,49</u>
<b>Total</b>	<b>97.567,07</b>	<b>118.484,58</b>	<b>93.740,74</b>
<b>Clasificación</b>			
Equipo y Maquinaria	139.236,25	139.236,25	168.236,25
Muebles y Enseres	16.871,42	16.871,42	16.251,26
Equipo de Oficina	2.532,15	2.532,15	2.532,15
Equipo Electrónico	28.432,77	31.804,93	29.936,57
Vehículos	<u>61.845,79</u>	<u>61.845,79</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b><u>248.918,38</u></b>	<b><u>252.290,54</u></b>	<b><u>216.956,23</u></b>

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

	Equipo y Maquinaria	Muebles y Enseres	Equipo de Oficina	Equipo Electrónico y Software	Vehículos	Total
<b>Costo</b>						
Saldos enero 1, 2010	168.236,25	16.251,26	2.532,15	29.936,57	0,00	216.956,23
Adquisiciones	0,00	1.445,16	0,00	1.725,02	61.845,79	65.015,97
Ajustes NIIF	0,00	-825,00	0,00	143,34	0,00	-681,66
Ventas/Bajas	-29.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-29.000,00
<b>Saldos diciembre 31, 2010</b>	<b>139.236,25</b>	<b>16.871,42</b>	<b>2.532,15</b>	<b>31.804,93</b>	<b>61.845,79</b>	<b>252.290,54</b>
Adquisiciones	0,00	0,00	0,00	896,00	0,00	896,00
Ajustes NIIF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ventas/Bajas	0,00	0,00	0,00	-4.268,16	0,00	-4.268,16
<b>Saldos diciembre 31, 2011</b>	<b>139.236,25</b>	<b>16.871,42</b>	<b>2.532,15</b>	<b>28.432,77</b>	<b>61.845,79</b>	<b>248.918,38</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>						
Saldos enero 1, 2010	89.993,71	6.888,10	620,88	25.712,80	0,00	123.215,49
Gasto Depreciación	278,11	1.983,09	360,44	3.784,54	11.728,84	18.135,02
Ajustes NIIF	24.874,22	776,24	-107,22	-271,77	-3.816,02	21.455,45
Ventas/Bajas	-29.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-29.000,00
<b>Saldos diciembre 31, 2010</b>	<b>86.146,04</b>	<b>9.647,43</b>	<b>874,10</b>	<b>29.225,57</b>	<b>7.912,82</b>	<b>133.805,96</b>
Gasto Depreciación	9.084,00	1.626,00	215,04	1.545,36	8.658,36	21.128,76
Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ventas/Bajas	0,00	0,00	0,00	-3.583,41	0,00	3.583,41
<b>Saldos diciembre 31, 2011</b>	<b>95.230,04</b>	<b>11.273,43</b>	<b>1.089,14</b>	<b>27.187,52</b>	<b>16.571,18</b>	<b>151.351,31</b>
<b>Valor Neto</b>	<b>44.006,21</b>	<b>5.597,99</b>	<b>1.443,01</b>	<b>1.245,25</b>	<b>45.274,61</b>	<b>97.567,07</b>

## 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Compuesto por:

	<b>Diciembre 31,</b>		<b>Enero 1,</b>
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>
Cuentas por Cobrar	3.727,02	820,24	4.168,69
Otras Cuentas por Cobrar	613,75	0,00	0,00
Jubilación Patronal y Desahucio	0,00	0,00	6.032,75
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>4.340,77</u></b>	<b><u>820,24</u></b>	<b><u>10.201,44</u></b>

## 10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los préstamos fueron concedidos con activos dados en garantías y está compuesto por las siguientes obligaciones:

<b>INSTITUCION</b>	<b>OPERACION</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Banco Rumifñahui	OP 350420-00	0,00	213.000,00
Banco Pichincha	OP 916456-00	0,00	301.910,23
Banco Pichincha <sup>(1)</sup>	OP 47345782	300.000,00	0,00
Banco Rumifñahui <sup>(1)</sup>	OP 351655-00	200.000,00	0,00
Banco Rumifñahui <sup>(1)</sup>	OP 352101-00	200.000,00	0,00
Banco Pacífico <sup>(1)</sup>	OP 40041280	100.000,00	0,00
Banco Rumifñahui <sup>(2)</sup>	OP 389943-00	420.000,00	0,00
Diners		14.489,87	0,00
Sobregiro B.Pacífico		7.802,38	0,00
<b>TOTAL</b>		<b><u>1'242.292,25</u></b>	<b><u>514.910,23</u></b>

(1) Los intereses por los préstamos concedidos están pactados a una tasa anual que oscila entre el 8.92% y el 10.21%, con vencimientos entre marzo y diciembre de 2012.

(2) Corresponde a la porción corriente de un préstamo a largo plazo concedido en diciembre de 2011 a una tasa de interés del 9.76%.

## 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES (PROVEEDORES)

	<i>Diciembre 31,</i>		<i>Enero 1,</i>
	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2010</i>
<b><i>Proveedores</i></b>			
Locales	128.810,15	27.716,51	39.624,42
Exterior	0,00	0,00	0,00
<b><i>Total</i></b>	<b><u>128.810,15</u></b>	<b><u>27.716,51</u></b>	<b><u>39.624,42</u></b>

## 12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>		<i>Enero 1,</i>
	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2010</i>
<b><i>Pasivos por impuestos corrientes:</i></b>			
Impuesto Renta Personal	114,31	6,61	0,00
Impuesto Renta Compañía	17.265,52	35.303,62	18.594,84
Retenciones en la Fuente	2.859,58	6.228,73	3.264,42
Retenciones Iva	5.500,14	9.921,64	8.892,80
Otros impuestos	0,00	0,00	0,00
<b><i>Total</i></b>	<b><u>25.739,55</u></b>	<b><u>51.460,60</u></b>	<b><u>30.752,06</u></b>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Para el cálculo del Impuesto a la Renta se realizó la siguiente conciliación tributaria.

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Utilidad Contable NIIF	50.498,74	98.762,27
Ajustes efectos de conversión NIIF	54.946,09	58.962,30
Utilidad según estados financieros NEC,	105.444,83	157.724,57
(-) 15% Trabajadores	-15.816,72	-23.658,69
(+) Gastos no Deducibles	3.937,33	7.148,58
(-) Dedución Discapacitados	<u>-21.625,76</u>	<u>0,00</u>
Base Imponible	<u>71.939,68</u>	<u>141.214,46</u>
Impuesto a la Renta	<u>17.265,52</u>	<u>35.303,62</u>

Para efectos del cálculo del 15% Participación Trabajadores, la compañía no consideró los ajustes por efectos de conversión NIIF.

### 13. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>		<i>Enero 1,</i>
	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2010</i>
Participación trabajadores	15.816,72	23.658,69	13.062,35
Sueldos por Pagar	776,21	4.817,79	0,00
Décimo Tercer Sueldo	4.559,61	1.110,00	1.077,57
Décimo Cuarto Sueldo	11.227,91	2.034,64	1.308,00
Vacaciones	17.344,64	0,00	0,00
Credi Flash	1.747,96	1.161,55	1.134,47
Otros	975,00	450,00	0,00
less por Pagar	<u>13.764,38</u>	<u>10.559,43</u>	<u>10.763,91</u>
<b>Total</b>	<b><u>66.212,43</u></b>	<b><u>43.792,10</u></b>	<b><u>27.346,30</u></b>

Para la determinación del valor que corresponde a trabajadores se realizó el cálculo, según el siguiente detalle:

	<i>Diciembre 31,</i>		<i>Enero 1,</i>
	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2010</i>
Utilidad Contable	<u>105.444,83</u>	<u>157.724,57</u>	<u>87.082,36</u>
<b>15% Trabajadores</b>	<b><u>15.816,72</u></b>	<b><u>23.658,69</u></b>	<b><u>13.062,35</u></b>

#### 14. ANTICIPOS CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>		<i>Enero 1,</i>
	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2010</i>
Anticipos Clientes	433.626,87	686.121,13	1'166.112,07
Costo Amortizado	<u>-23.045,29</u>	<u>-41.228,99</u>	<u>-78.206,77</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>410.581,58</u></b>	<b><u>644.892,14</u></b>	<b><u>1'087.905,30</u></b>

#### 15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Compuesto por las siguientes obligaciones:

Los préstamos fueron concedidos sin activos dados en garantías.

<b>INSTITUCION</b>	<b>OPERACION</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Banco Rumifahui	OP 351685-00	0,00	200.000,00
Banco Rumifahui	OP 352101-00	0,00	200.000,00
Banco Pacífico	OP 40040457	0,00	600.000,00
Corp.Financiera Nacional <sup>(3)</sup>	OP 0010353959	2'000.000,00	0,00
Banco Rumifahui <sup>(4)</sup>	OP 389943-00	180.000,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b><u>2'180.000,00</u></b>	<b><u>1'000.000,00</u></b>

<sup>(3)</sup> Corresponde a un préstamo concedido en julio de 2011 con vencimiento en diciembre de 2013 a una tasa de interés del 8.9298%.

<sup>(4)</sup> Corresponde a un préstamo concedido en diciembre de 2011 con vencimiento en diciembre de 2013 a una tasa de interés del 9.76%.

## 16. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

	<i>Diciembre 31,</i>		<i>Enero 1,</i>
	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2010</i>
Patifo Enrique	590.807,83	159.882,14	141.310,46
Icaza Margarita	80.323,88	147.323,88	181.606,04
Costo Amortizado	<u>-25.686,34</u>	<u>-27.606,65</u>	<u>-24.637,10</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>645.445,37</u></b>	<b><u>279.599,37</u></b>	<b><u>298.279,40</u></b>

## 17. ANTICIPOS CLIENTES LARGO PLAZO

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>		<i>Enero 1,</i>
	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2010</i>
Anticipos Clientes	1'140.553,75	725.390,61	187.995,36
Costo Amortizado	<u>-60.840,15</u>	<u>-41.228,99</u>	<u>-32.825,45</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>1'079.713,60</u></b>	<b><u>644.663,85</u></b>	<b><u>155.169,91</u></b>

## 18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

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

	<i>Diciembre 31,</i>		<i>Enero 1,</i>
	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2010</i>
Jubilación Patronal	33.536,00	26.540,00	24.131,00
Bonificación por Desahucio	<u>14.935,00</u>	<u>8.606,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>48.471,00</u></b>	<b><u>35.146,00</u></b>	<b><u>24.131,00</u></b>

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

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

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, de la siguiente manera:

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Saldo al inicio del año	35.146,00	0,00
Provisión del año	<u>13.325,00</u>	<u>35.146,00</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>48.471,00</u></b>	<b><u>35.146,00</u></b>

## **19. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Un resumen de los pasivos por Impuestos Diferidos es como sigue:

	<b>Diciembre 31,</b>		<b>Enero 1,</b>
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>
Propiedad, Planta y Equipo	12.097,21	12.623,01	18.803,24
Anticipos de Clientes	5.530,87	0,00	0,00
Préstamos de Accionistas	6.164,26	6.625,60	6.159,28
Cuentas por Pagar	0,00	9.894,95	19.551,69
Anticipos de Clientes Largo Plazo	<u>14.601,64</u>	<u>19.374,42</u>	<u>8.206,36</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>38.393,98</u></b>	<b><u>48.517,98</u></b>	<b><u>52.720,57</u></b>

## 20. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de US \$ 1.000,00, dividido en un mil (1.000) acciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

## 21. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

## 22. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponde a aportaciones realizadas por el accionista Ing. Enrique Patiño.

## 23. RESULTADOS ACUMULADOS (RESERVAS DE CAPITAL)

Esta cuenta es producto de la conversión de estados financieros y su correspondiente aplicación de la Nec 17, estando compuestas por la Reexpresión Monetaria y la Reserva por Revalorización del Patrimonio.

## 24. RESULTADOS ACUMULADOS (UTILIDADES RETENIDAS)

Los movimientos realizados en esta cuenta son los siguientes:

	<i>Diciembre 31</i>	
	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Saldo al Inicio del Año	270.064,00	214.638,83
Transferencia Utilidades	<u>98.762,26</u>	<u>55.425,17</u>
<i>Total</i>	<u><i>368.826,26</i></u>	<u><i>270.064,00</i></u>

## 25. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION NIIF

Al 1 de enero de 2010 se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US \$ 127.557,41 y al 31 de diciembre del 2010, US \$ 23.485,43, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, los cuales de acuerdo a disposiciones legales son consideradas como utilidades no distribuibles, ver Notas 3.3.1 y 3.3.2.

## 26. COSTOS DE CONSTRUCCION

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31</i>	
	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Materiales	565.398,03	1'359.775,61
Mano de Obra	204.297,77	477.986,28
Costos Indirectos	<u>166.555,13</u>	<u>382.923,72</u>
<b>Total</b>	<b><u>936.250,93</u></b>	<b><u>2'220.685,61</u></b>

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, han sido determinados en base a porcentaje de Obra Liquidada, acorde a lo estipulado por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y a la Legislación Tributaria vigente. El porcentaje de costo transferido a resultados fue el 17.26% del total de Construcciones en Curso durante 2011.

## 27. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente informe no se han producido eventos que a criterio de la administración de la Compañía puedan tener algún efecto en los estados financieros analizados.

## 28. SITUACION TRIBUTARIA

Los estados de situación financiera de la compañía no han sido sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria desde el inicio de sus operaciones

